

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-064726-113

DATE : 24 juillet 2017

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE CHANTAL CHATELAIN, J.C.S.

LA CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC

Demanderesse/Défenderesse reconventionnelle

-et-

LE BARREAU DU QUÉBEC

Demandeur

c.

COMPAGNIE D'ASSURANCES FCT LTÉE/FCT INSURANCE COMPANY LTD.

-et-

COMPAGNIE DE TITRES FIRST CANADIAN LIMITÉE/

FIRST CANADIAN TITLE COMPANY LIMITED

Défenderesses

-et-

COMPAGNIE D'ASSURANCE TITRES CHICAGO/

CHICAGO TITLE INSURANCE COMPANY

-et-

COMPAGNIE FNF CANADA/FNF CANADA COMPANY

Défenderesses/Demandereses reconventionnelles

-et-

L'OFFICE DES PROFESSIONS DU QUÉBEC

-et-

**L'HONORABLE STÉPHANIE VALLÉE, ès qualités
de ministre de la Justice**

-et-

**L'HONORABLE PIERRE ARCAND, ès qualités de
ministre de l'Énergie et des Ressources naturelles**

-et-

L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

-et-

L'OFFICIER DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE

-et-

L'ORDRE DES ARPENTEURS-GÉOMÈTRES

Mis en cause

JUGEMENT

(demande pour jugement déclaratoire et injonction permanente)

I. APERÇU

[1] Lorsque le propriétaire d'une résidence sollicite un refinancement hypothécaire ou un premier prêt hypothécaire alors qu'il est déjà propriétaire¹, il arrive que l'institution financière prêteuse obtienne une police d'assurance sur le titre de propriété. Cette assurance couvre notamment la validité juridique et l'intégrité du titre de propriété et elle compense la perte ou le dommage subi par l'institution prêteuse si le titre de propriété de l'emprunteur est entaché d'un vice ou si la garantie hypothécaire n'est pas opposable contre le titre. Il s'agit de l'assurance titres.

[2] Puisque l'assurance titres assure le risque d'un vice, d'une erreur ou d'une fraude sur le titre de propriété de l'emprunteur, l'institution prêteuse ne requiert pas un examen du titre de propriété de l'emprunteur. Cela permet non seulement de diminuer les risques pour l'institution prêteuse, mais aussi de réduire les délais et les coûts relatifs à la préparation des actes de prêt, d'hypothèque ou de quittance requis, le cas échéant.

[3] Les défenderesses offrent non seulement des polices d'assurance titres aux institutions prêteuses, mais également des services de traitement de données et de documents concernant les actes juridiques et autres documents pertinents lors d'un refinancement hypothécaire (« **services connexes** »).

[4] La question qui se pose est de savoir si, en rendant les services connexes, les compagnies d'assurance titres posent des gestes réservés aux notaires et aux avocats.

¹ Pour alléger le texte, le Tribunal réfère à ces deux situations comme étant simplement un « **refinancement hypothécaire** ».

En d'autres termes, est-ce que les compagnies d'assurance titres se livrent à un exercice illégal de la profession de notaire ou d'avocat?

[5] Les demandeurs, la Chambre des notaires du Québec (« **CNQ** ») et le Barreau du Québec (« **BQ** »), croient que oui. Ils demandent au Tribunal d'intervenir afin que cessent ces activités des compagnies d'assurance titres².

[6] En effet, la CNQ et le BQ reprochent aux compagnies d'assurance titres, à l'occasion de la fourniture des services connexes, de poser des actes qui sont du ressort exclusif des notaires et des avocats, plus particulièrement :

- a) en préparant et rédigeant ou en dressant pour autrui des actes de prêt hypothécaire, des actes de prêt pour fins de subrogation hypothécaire, ainsi que des quittances et des quittances subrogatoires;
- b) en vérifiant les titres de propriété;
- c) en donnant des avis et consultations d'ordre juridique; et
- d) de façon générale, en contrôlant l'entièreté du processus de préparation et de rédaction des actes juridiques en cause.

[7] Plutôt que d'instituer à l'encontre des compagnies d'assurance titres les recours pénaux prévus dans leurs lois constitutives respectives et le *Code des professions*³, la CNQ et le BQ s'adressent à la Cour supérieure et demandent au Tribunal de déclarer, par jugement déclaratoire, que ces actes constituent l'exercice illégal de la profession de notaire ou d'avocat et de rendre les ordonnances d'injonction nécessaires pour faire cesser les pratiques reprochées aux compagnies d'assurance titres.

[8] Avant de se pencher sur le fond de la question, le Tribunal doit d'abord trancher une question préliminaire. En effet, les compagnies d'assurance titres soumettent que les conditions préalables d'ouverture au jugement déclaratoire ne sont pas satisfaites. Selon elles, le Tribunal doit, dans l'exercice de sa discrétion, refuser de s'engager sur le fond de la question soumise par la CNQ et le BQ.

[9] Les compagnies d'assurance titres reprochent à la CNQ et au BQ d'avoir institué le présent recours non pas dans l'accomplissement de leur mission de protection du public, mais plutôt en vue d'avancer l'intérêt économique de leurs membres et, ce faisant, d'abuser des pouvoirs leur étant attribués.

[10] Eu égard à la question préliminaire, le Tribunal estime que les compagnies d'assurance titres n'ont pas fait la preuve de leurs prétentions et que la CNQ et le BQ n'ont aucunement détourné leur mission de protection du public au bénéfice des

² Le présent recours ne s'attaque pas au produit d'assurance titres en tant que tel ni aux services connexes qu'offrent les compagnies d'assurance titres dans le cadre d'un financement autre qu'un refinancement hypothécaire.

³ *Code des professions*, RLRQ, c. C-26.

intérêts économiques de leurs membres. Il y a donc lieu de rejeter ce moyen préliminaire et de se prononcer sur le fond de la question soumise.

[11] Sur le fond, les compagnies d'assurance titres admettent qu'elles ne peuvent rendre à autrui des services professionnels de notaire ou d'avocat. Toutefois, elles nient les prétentions de la CNQ et du BQ voulant qu'elles posent de tels actes. Elles plaident que leurs pratiques s'assimilent en réalité à du travail administratif et sont donc légales.

[12] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal est d'avis que les gestes reprochés aux compagnies d'assurance titres ne constituent pas des actes réservés aux notaires ou aux avocats. Le Tribunal rejette donc la demande pour jugement déclaratoire et en injonction permanente.

[13] En dernier lieu, le Tribunal rejette également la demande de Groupe FCT⁴ pour compensation de ses honoraires professionnels puisqu'il n'y a pas eu de manquement important dans le déroulement de l'instance de la part de la CNQ et du BQ contrairement à ce que plaide Groupe FCT.

II. CONTEXTE

A. Dispositions législatives pertinentes

[14] Cette affaire met en cause deux lois d'ordre public, la *Loi sur le notariat* (« **L.n.** »)⁵ et la *Loi sur le Barreau* (« **L.B.** »)⁶. Il convient de citer d'entrée de jeu les dispositions pertinentes de ces lois afin de camper l'analyse des questions soumises au Tribunal.

1. Loi sur le notariat

[15] La L.n. décrit la mission du notaire et précise qu'il est officier public et conseiller juridique. En sa qualité d'officier public, il a notamment pour fonction de recevoir des actes aux fins de les authentifier :

MISSION DU NOTAIRE

10. Le notaire est un officier public et collabore à l'administration de la justice. Il est également un conseiller juridique.

En sa qualité d'officier public, le notaire a pour mission de recevoir les actes auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité qui s'attache aux actes de l'autorité publique, d'en assurer la date et, s'il s'agit d'actes reçus en minute, d'en conserver le dépôt dans un greffe et d'en donner communication en délivrant des copies ou extraits de ces actes.

⁴ Défini au paragraphe [27] ci-dessous.

⁵ *Loi sur le notariat*, RLRQ, c. N-3.

⁶ *Loi sur le Barreau*, RLRQ, c. B-1.

11. Dans le cadre de sa mission d'officier public, le notaire a le devoir d'agir avec impartialité et de conseiller toutes les parties à un acte auquel elles doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité.

[Soulignements ajoutés]

[16] Les articles 15 à 17 de la L.n. sont au cœur du présent recours. Ils détaillent les actes que seuls les notaires peuvent exercer :

SECTION III

EXERCICE DE LA PROFESSION

15. Sous réserve des dispositions de l'article 16, nul autre qu'un notaire ne peut, pour le compte d'autrui:

1° recevoir les actes qui, suivant le Code civil ou une autre loi, doivent être reçus sous forme notariée;

2° dresser des actes sous seing privé se rapportant à des immeubles et requérant leur inscription au registre foncier ou la radiation d'une telle inscription;

3° préparer ou rédiger une convention, une requête, un règlement, une résolution et tout autre document de même nature se rapportant à la constitution, l'organisation, la réorganisation, la dissolution ou la liquidation volontaire d'une personne morale ou à la fusion de personnes morales;

4° préparer ou rédiger les déclarations et demandes de nature administrative prescrites par les lois relatives à la publicité légale des entreprises individuelles, des sociétés et des personnes morales;

5° donner des avis ou des consultations d'ordre juridique;

6° faire toute mise en demeure résultant d'un acte qu'il a reçu, pourvu qu'elle soit faite sans frais contre la personne à qui elle est adressée;

7° représenter des clients dans toute procédure non contentieuse, préparer, rédiger ou présenter pour ceux-ci les demandes s'y rapportant de même que les demandes non contestées en matière d'adoption, en reconnaissance judiciaire du droit de propriété ou qui se rapportent à un partage volontaire de biens ou encore celles relatives à l'acquisition du droit de propriété par prescription ou encore celles en inscription sur le registre foncier ou sur le registre des droits personnels et réels mobiliers ou en rectification, en réduction ou en radiation d'une inscription sur l'un ou l'autre de ces registres, ou en annulation d'une inscription ou du dépôt d'une déclaration au registre visé au chapitre II de la Loi sur la publicité

légale des entreprises (chapitre P-44.1) ou en rectification ou suppression d'une information inexacte apparaissant à ce registre.

16. Aucune des dispositions de l'article 15 ne doit être interprétée comme limitant ou restreignant:

1° les droits spécifiquement définis et donnés à toute personne par toute loi d'ordre public ou privé;

2° les droits conférés aux avocats par la Loi sur le Barreau (chapitre B-1);

3° les droits des membres de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec, dans les limites prévues par la Loi sur les comptables professionnels agréés (chapitre C-48.1), de donner des avis et des consultations sur toute question d'ordre financier, administratif ou fiscal, de préparer et de soumettre, à qui de droit, des projets d'administration, d'organisation et de réorganisation financières ou fiscales, de préparer et de soumettre des études, états, rapports ou déclarations de même nature, y compris les rapports d'impôts de tous genres, de discuter avec toutes personnes ayant autorité en la matière de toutes cotisations en matière d'impôt de nature quelconque, de même que de préparer et donner avis d'appel au ministre du Revenu du Québec et au ministre du Revenu national du Canada et de discuter avec eux et les fonctionnaires de leurs ministères du bien-fondé des cotisations imposées à leurs clients en matière d'impôt;

4° le droit des secrétaires ou secrétaires adjoints des personnes morales de rédiger des procès-verbaux des assemblées.

17. Le notaire peut attester l'identité, la qualité ou la capacité d'une personne pour accomplir ou passer un acte juridique. Il doit en dresser alors un certificat par acte notarié.

[Soulignements ajoutés]

[17] Réitérant le principe également énoncé à l'article 32 du *Code des professions* quant à l'exercice exclusif d'une profession, les articles 31 à 33 de la L.n. interdisent à quiconque de poser un acte réservé au notaire, ce qui constitue une infraction passible des peines prévues au *Code des professions* :

EXERCICE ILLÉGAL DE LA PROFESSION

31. Nul ne peut, contrairement aux dispositions de la présente loi, poser un acte ou utiliser un titre réservé au notaire s'il n'est membre de l'Ordre.

32. Pose un acte ou utilise un titre réservé au notaire, selon le cas, toute personne autre qu'un membre de l'Ordre qui, contrairement aux dispositions de la présente loi, notamment:

- 1° usurpe les fonctions de notaire;
- 2° prend verbalement ou par écrit, directement ou indirectement, le titre de notaire, qu'elle emploie ce titre seul ou avec d'autres mots;
- 3° se représente comme notaire;
- 4° agit de manière à laisser croire qu'elle est autorisée à remplir les fonctions de notaire ou à recevoir des actes notariés, notamment en utilisant la signature officielle d'un notaire ou en faisant usage des mots habituellement utilisés par les officiers publics: «Devant Me», «Lecture faite» et «Dont acte»;
- 5° n'étant pas inscrite au tableau, fait précéder son nom du mot «Maître» ou des abréviations, «Mtre» ou «Me», sous réserve des droits conférés aux avocats par la Loi sur le Barreau (chapitre B-1).

33. Quiconque contrevient à une disposition de l'article 31 commet une infraction et est passible des peines prévues par l'article 188 du Code des professions (chapitre C-26).

2. Loi sur le Barreau

[18] Selon l'article 2 de la L.B., l'avocat exerce une fonction publique auprès du tribunal et collabore à l'administration de la justice. Il est officier de justice et auxiliaire des tribunaux.

[19] Il appartient de façon exclusive à l'avocat d'exécuter pour le compte d'autrui les actes énumérés aux articles 128 et 129 de la L.B. :

EXERCICE DE LA PROFESSION D'AVOCAT

128. 1. Sont du ressort exclusif de l'avocat en exercice ou du conseiller en loi les actes suivants exécutés pour le compte d'autrui:

- a) donner des consultations et avis d'ordre juridique;
- b) préparer et rédiger un avis, une requête, une procédure et tout autre document de même nature destiné à servir dans une affaire devant les tribunaux;
- c) préparer et rédiger une convention, une requête, un règlement, une résolution et tout autre document de même nature se rapportant à la constitution, l'organisation, la réorganisation ou la liquidation d'une personne morale régie par les lois fédérales ou provinciales concernant les personnes morales, ou à l'amalgamation de plusieurs personnes morales ou à l'abandon d'une charte.

2. Sont du ressort exclusif de l'avocat en exercice et non du conseiller en loi les actes suivants exécutés pour le compte d'autrui:
- a) plaider ou agir devant tout tribunal, sauf devant:
[...]
 - b) préparer et rédiger un testament, un codicille ou une quittance et tout contrat ou document, sauf les baux, affectant des immeubles et requérant l'inscription ou la radiation d'une inscription au Québec;
 - c) préparer, rédiger et produire la déclaration de la valeur d'une succession, requise par les lois fiscales; le présent sous-paragraphe c ne s'applique pas aux personnes morales autorisées par la loi à remplir les fonctions de liquidateur de succession ou de fiduciaire;
 - d) préparer et rédiger un document ou une procédure pour l'enregistrement prescrit par la loi, d'une personne ou d'une société exploitant un commerce ou exerçant une industrie;
 - e) faire de la perception ou réclamer avec frais ou suggérer que des procédures judiciaires seront intentées.
129. Aucune des dispositions de l'article 128 ne limite ou restreint:
- a) le droit de l'avocat d'accomplir tout autre acte non expressément interdit par la présente loi et les règlements du Barreau;
 - b) les droits spécifiquement définis et donnés à toute personne par toute loi d'ordre public ou privé;
 - c) le droit des organismes publics ou privés de se faire représenter par leurs dirigeants, sauf aux fins de plaidoirie, devant tout organisme exerçant une fonction quasi judiciaire;
 - d) le droit des secrétaires ou secrétaires adjoints des personnes morales de droit public ou de droit privé de rédiger les procès-verbaux des assemblées d'administrateurs ou d'actionnaires et tous autres documents qu'ils sont autorisés à rédiger par les lois fédérales ou provinciales;
 - e) le droit du notaire en exercice de poser les actes qui y sont énumérés à l'exception de ceux qui sont prévus au sous-paragraphe b du paragraphe 1 lorsqu'il ne s'agit pas de matières non contentieuses, et aux sous-paragraphe a et e du paragraphe 2; toutefois le notaire en exercice peut suggérer que des procédures judiciaires seront intentées.

[Soulignements ajoutés]

[20] Les articles 132, 133 et 135 de la L.B. stipulent que d'exercer la profession d'avocat sans droit constitue une infraction et précisent ce que l'on entend par le fait d'usurper les fonctions d'avocat :

EXERCICE ILLÉGAL DE LA PROFESSION D'AVOCAT

132. Nonobstant toute loi contraire et sans restreindre la portée de la présente loi, quiconque exerce la profession d'avocat sans être inscrit au Tableau commet une infraction et est passible des peines prévues à l'article 188 du Code des professions (chapitre C-26).

133. Exerce illégalement la profession d'avocat au sens de l'article 132 et dans chacun des cas suivants, toute personne autre qu'un membre du Barreau qui:

- a) usurpe les fonctions d'avocat;
- b) en fait ou prétend en faire les actes;
- c) agit de manière à donner lieu de croire qu'elle est autorisée à remplir les fonctions d'avocat ou à en faire les actes.

[...]

135. Est présumée usurper les fonctions d'avocat au sens de l'article 133 une personne autre qu'un membre du Barreau, agissant comme intermédiaire entre une tierce personne et un avocat, qui:

- a) fait ou promet, ou fait faire ou promettre à une tierce personne une réduction des frais de cet avocat, ou
- b) obtient d'un avocat qu'il abandonne une partie de ses frais, ou
- c) procure, promet ou convient de procurer à cette tierce personne des services professionnels, sans aucune responsabilité de sa part envers l'avocat pour ses frais, ou
- d) convient ou entreprend de percevoir des réclamations ou des créances, d'intenter ou de faire intenter des poursuites judiciaires à ses seuls frais et risques. Dans ce dernier cas le tribunal, d'office, peut rejeter l'action.

[21] Finalement, selon l'article 140 de la L.B., le BQ peut instituer une poursuite pénale contre tout contrevenant :

140. Une poursuite pénale pour une infraction à une disposition de la présente loi peut être intentée, conformément à l'article 10 du Code de procédure pénale

(chapitre C-25.1), par le Barreau ou par la section sur le territoire de laquelle l'infraction a été commise, sur résolution du conseil de cette section.

B. Fonctions de la CNQ et du BQ

[22] La CNQ et le BQ sont les deux ordres professionnels qui régissent les professions juridiques au Québec. Selon l'article 23 du *Code des professions*, la CNQ et le BQ ont pour principale fonction d'assurer la protection du public et de contrôler respectivement l'exercice des professions de notaire et d'avocat.

[23] Le pouvoir de contrôler l'exercice de la profession vise non seulement les membres de la profession, mais aussi les personnes qui posent des actes réservés aux membres d'un ordre professionnel. Les propos du juge Gonthier relativement à la fonction du BQ dans l'affaire *Fortin c. Chrétien* s'appliquent également à la fonction de la CNQ⁷ :

[18] Ce faisant, le Barreau tend non seulement à protéger le public à l'encontre des agissements dérogatoires de ses membres, mais également à l'encontre des personnes non-membres qui n'offrent aucune garantie de compétence, d'intégrité, de confidentialité et d'indépendance. En effet, dans le *Code de déontologie des avocats*, les dispositions concernant les honoraires ou les sommes d'argent détournées et celles concernant la gestion des plaintes par le comité de discipline ne sont applicables qu'à l'égard des membres du Barreau. D'où l'importance de dissuader les tiers de poser des actes exclusifs aux avocats par l'adoption de sanctions. [...]

[24] En regard de l'exercice illégal d'une profession, l'article 32 du *Code des professions* prévoit qu'une personne ne peut exercer une activité professionnelle réservée aux membres d'un ordre professionnel dont elle n'est pas membre. L'article 189 habilite les ordres professionnels à tenter des poursuites pénales pour exercice illégal de la profession :

32. Nul ne peut de quelque façon prétendre être avocat, notaire, médecin, dentiste, pharmacien, optométriste, médecin vétérinaire, agronome, architecte, ingénieur, arpenteur-géomètre, ingénieur forestier, chimiste, technologue en imagerie médicale, technologue en radio-oncologie ou technologue en électrophysiologie médicale, denturologiste, opticien d'ordonnances, chiropraticien, audioprothésiste, podiatre, infirmière ou infirmier, acupuncteur, huissier de justice, sage-femme, géologue ou comptable professionnel agréé ni utiliser l'un de ces titres ou un titre ou une abréviation pouvant laisser croire qu'il l'est, ou s'attribuer des initiales pouvant laisser croire qu'il l'est, ni exercer une activité professionnelle réservée aux membres d'un ordre professionnel, prétendre avoir le droit de le faire ou agir de manière à donner lieu de croire qu'il est autorisé à le faire, s'il n'est titulaire d'un permis valide et approprié et s'il n'est inscrit au tableau de l'ordre habilité à délivrer ce permis, sauf si la loi le permet.

⁷ *Fortin c. Chrétien*, 2001 CSC 45, par. 18.

L'interdiction d'utiliser les titres ou les abréviations ou de s'attribuer les initiales mentionnés au premier alinéa ou dans une loi constituant un ordre professionnel s'applique à l'utilisation de ces titres ou abréviations ou à l'attribution de ces initiales au genre féminin.

189. Un ordre professionnel peut, sur résolution du Conseil d'administration ou du comité exécutif et conformément à l'article 10 du Code de procédure pénale (chapitre C-25.1), intenter une poursuite pénale pour exercice illégal de la profession que ses membres sont autorisés à exercer ou d'une activité professionnelle réservée à ses membres s'il s'agit d'un ordre visé à l'article 39.2, pour usurpation d'un titre réservé à ses membres ou, le cas échéant, pour une infraction prévue dans la loi constituant cet ordre.

Une poursuite pénale pour exercice illégal d'une profession pouvant être exercée par les membres d'un ordre constitué en vertu d'une loi et relative à un acte faisant partie de l'exercice de cette profession peut également être intentée, conformément au premier alinéa, par l'ordre dont les membres sont, en vertu de cette loi ou d'un règlement pris en application de cette loi, autorisés à poser cet acte.

Une poursuite pénale pour exercice illégal d'une profession pouvant être exercée par les membres d'un ordre constitué en vertu d'une loi et relative à une activité professionnelle faisant partie à la fois de l'exercice de cette profession et des activités décrites à l'article 37 peut aussi être intentée, conformément au premier alinéa, par l'ordre dont les membres sont, en vertu de cet article, autorisés à exercer cette activité professionnelle.

Une poursuite pénale pour exercice illégal d'une profession intentée en application du deuxième ou du troisième alinéa ne peut l'être que contre une personne qui n'est pas membre d'un ordre professionnel.

Un ordre professionnel qui intente une poursuite pénale pour exercice illégal d'une profession en application du deuxième ou du troisième alinéa en informe tout ordre dont les membres sont, en vertu de la loi le constituant, autorisés à exercer la profession.

C. Compagnies d'assurance titres

[25] Les défenderesses Compagnie d'assurance titres Chicago (« **Chicago** ») et Compagnie FNF Canada (« **FNF** ») sont définies collectivement comme étant le **Groupe Chicago**.

[26] Chicago et FNF sont toutes deux des filiales de Fidelity National Services Inc.

[27] Les défenderesses Compagnie d'assurances FCT Ltée (« **Assurances FCT** ») et Compagnie de titres First Canadian Limitée (« **Titres FCT** ») sont quant à elles définies collectivement comme étant le **Groupe FCT**.

[28] Assurances FCT et Titres FCT sont des filiales de la Compagnie d'assurances titres First American.

[29] Chicago et Assurances FCT sont des compagnies d'assurance autorisées sous licence à vendre et émettre des produits d'assurances au Canada et au Québec, dont l'assurance titres.

[30] Elles relèvent du Bureau du surintendant des institutions financières au niveau fédéral et de l'Autorité des marchés financiers au Québec.

[31] Elles offrent de l'assurance titres tant aux institutions prêteuses qu'aux emprunteurs.

[32] Quoique présente dans le reste du Canada et dans le monde depuis des décennies, l'assurance titres fait son apparition dans le paysage québécois au début des années 1990.

[33] Groupe Chicago œuvre au Canada depuis plus de 20 ans. Chicago a émis des millions d'assurances titres et Groupe Chicago a participé à plus de 166 000 transactions immobilières au Québec depuis 2005.

[34] Depuis son arrivée dans le marché canadien en 1991, Groupe FCT a également participé à plusieurs millions de transactions de prêts hypothécaires à travers le Canada. Groupe FCT est présent dans le marché québécois depuis 1994.

[35] Comme mentionné, seuls les services connexes offerts aux institutions prêteuses dans le cadre d'un refinancement hypothécaire résidentiel sont en cause en l'espèce, et non pas l'assurance titres en tant que telle.

[36] Quant aux services connexes, FNF et Titres CFT se décrivent comme étant des fournisseurs de services en matière de refinancement hypothécaire. Elles offrent des services spécialisés, notamment dans le traitement informatique de documents liés à des transactions immobilières ou à des biens immobiliers.

[37] De façon générale, le Tribunal retient ce qui suit quant aux services qu'offrent respectivement Groupe Chicago et Groupe FCT :

- a) Chicago et Assurances FCT émettent des polices d'assurance titres lors de refinancements hypothécaires;
- b) les assurés de ces polices d'assurance sont les institutions prêteuses (le présent recours ne vise pas les polices d'assurance pouvant être émises à des emprunteurs);
- c) FNF et Titres FCT offrent aux institutions prêteuses des services de traitement informatique et de gestion de documents liés au refinancement hypothécaire en cause; et

- d) FNF et Titres FCT offrent également des services à leurs sociétés sœurs respectives, à savoir Chicago et Assurances FCT, concernant la souscription des polices d'assurance titres émises par ces dernières et la détermination de l'assurabilité d'un risque donné.

[38] Bien qu'il s'agisse de deux entités juridiques distinctes, afin d'alléger le texte, le Tribunal réfère dans le présent jugement indistinctement à Groupe Chicago malgré que l'activité décrite puisse être celle de Chicago ou de FNF. Il en est de même pour le Groupe FCT, en regard des activités d'Assurances FCT ou Titres FCT.

D. Description des services qu'offrent les compagnies d'assurance titres

[39] La CNQ et le BQ estiment que les services connexes qu'offrent les compagnies d'assurance titres comprennent non seulement des services administratifs, mais aussi la préparation et la rédaction d'actes d'hypothèque et d'actes de radiation. Ils décrivent ainsi ces services⁸ :

- 49) Les services rendus par les défenderesses consistent à :
- a) recevoir et vérifier la demande de prêt et la demande de service de l'institution financière en cause;
 - b) obtenir de l'emprunteur les renseignements qui devront être inscrits dans l'acte de prêt hypothécaire incluant l'état civil et matrimonial;
 - c) vérifier sommairement les titres de propriété de l'emprunteur et aviser l'institution financière du résultat de ces vérifications;
 - d) préparer et rédiger l'acte de prêt hypothécaire et d'autres documents complémentaires;
 - e) préparer une limitation de « mandat » et de responsabilité pour le notaire instrumentant;
 - f) obtenir le relevé des sommes dues au créancier hypothécaire à rembourser s'il y a lieu;
 - g) obtenir les fonds prêtés par l'institution financière à l'emprunteur avant la publication de l'acte d'hypothèque;
 - h) effectuer le déboursement hypothécaire sans que les fonds ne transitent par le compte en fidéicommiss du notaire instrumentant;

⁸ Requête introductive d'instance ré-réamendée pour jugement déclaratoire et injonction permanente, par. 49. Voir aussi, par. 51-53 et 55.

[40] La CNQ et le BQ plaident également que les compagnies d'assurance titres rédigent et préparent les actes de radiation, de prêts pour fins de subrogation et de quittances subrogatoires et voient à leur publication au registre foncier⁹ :

61) Par la suite, les défenderesses préparent et rédigent ou dressent, pour les institutions financières, les actes de radiation, les actes de prêts pour fins de subrogation et les actes de quittances subrogatoires, obtiennent la signature du créancier et l'attestation requise et publient au Registre foncier ces actes de radiation, ces actes de prêts pour fins de subrogation et ces actes de quittances subrogatoires, lesquels actes sont reçus sous seing privé, tel qu'il appert des pièces P-20 et P-21;

[41] La CNQ et le BQ ajoutent que ce sont les compagnies d'assurance titres qui déterminent et payent les honoraires du notaire instrumentant (et du notaire délégué¹⁰ dans le cas de Groupe Chicago).

[42] En somme, la CNQ et le BQ plaident que les compagnies d'assurance titres contrôlent l'entièreté de la confection des actes juridiques en cause et que le notaire ne sert que de paravent.

[43] Les compagnies d'assurance titres nient la description faite par la CNQ et le BQ de leurs services.

[44] Plutôt, elles expliquent que leur rôle consiste à offrir une plate-forme informatique de gestion de données et d'information, à remplir de façon automatisée des blancs dans des gabarits ou formulaires standards préconstitués par les institutions prêteuses et à servir d'intermédiaires entre les divers intervenants afin de faciliter et réduire les coûts et les délais liés aux refinancements hypothécaires.

[45] Voici ce que le Tribunal retient de la preuve quant au cheminement typique des dossiers chez chacune des compagnies d'assurance titres.

1. Groupe Chicago

[46] Me Nathalie Dragon, notaire, est employée de FNF. Elle supervise les opérations relatives aux dossiers de refinancements hypothécaires auprès de Groupe Chicago. Deux à cinq techniciens juridiques l'assistent pour ce travail.

[47] Me Dragon explique le cheminement d'un dossier lorsqu'une institution prêteuse fait appel à Groupe Chicago pour l'obtention d'une assurance titres et la fourniture des services connexes dans le cas d'un refinancement impliquant la constitution d'un acte d'hypothèque :

⁹ *Id.*, par. 61.

¹⁰ Un notaire délégué est un notaire autre que le notaire instrumentant, mais à qui est déléguée la tâche de recevoir la signature d'une des parties à l'acte, en l'occurrence celle de l'emprunteur.

- a) l'institution prêteuse et l'emprunteur négocient ensemble les conditions et modalités du prêt, et ce, à l'exclusion totale de Groupe Chicago;
- b) une fois la demande de refinancement approuvée par l'institution prêteuse, cette dernière fait une demande pour l'émission d'une police d'assurance titres et la fourniture des services connexes qui inclut la préparation et le traitement du dossier;
- c) l'institution prêteuse transmet par voie informatique, sur un portail ou une plate-forme informatique dédiée à cette fin, toute l'information requise pour traiter le dossier, notamment :
 - ses instructions;
 - le gabarit de l'acte de prêt hypothécaire qu'elle souhaite utiliser, lequel est en principe identique à celui également disponible sur le site Internet de la CNQ;
 - les renseignements relatifs à la désignation des parties (noms, adresses, etc.);
 - l'état matrimonial de l'emprunteur;
 - la désignation de la propriété visée; et
 - le montant du prêt et les conditions afférentes, dont le taux d'intérêt, les modalités de remboursement, le paiement des taxes et les pénalités en cas de défaut.
- d) Groupe Chicago valide l'information transmise par l'institution prêteuse. À cet égard, elle peut corriger une information relative à la désignation cadastrale de l'immeuble si la désignation transmise par l'institution prêteuse est incomplète ou comporte une erreur. Si requis, Groupe Chicago peut aussi communiquer avec l'emprunteur pour vérifier ou compléter les renseignements nominatifs le concernant, dont son état matrimonial;
- e) Groupe Chicago effectue une vérification des charges existantes sur la propriété et une vérification sommaire du titre de propriété. Elle avise l'institution prêteuse si elle décèle une difficulté limitant la possibilité de souscrire la police d'assurance titres et l'informe des moyens pour pallier cette difficulté, le cas échéant;
- f) si les critères de souscription de l'assurance titres sont satisfaits, Groupe Chicago confirme l'émission de la police d'assurance;
- g) Groupe Chicago génère le projet d'acte d'hypothèque en fusionnant de façon automatisée le formulaire standard d'hypothèque et les renseignements liés à la transaction précédemment transmis par voie informatique par l'institution prêteuse;

- h) Groupe Chicago transmet ensuite par voie informatique le dossier à un notaire externe qui devra compléter les formalités requises et instrumentaliser l'acte¹¹. Le notaire prend possession de ses instructions et des documents par l'entremise de la plate-forme informatique;
- i) de façon exceptionnelle, soit dans moins de 5 % des cas, en plus du notaire instrumentant, Groupe Chicago fait appel à un notaire délégué pour recevoir la signature de l'emprunteur;
- j) le notaire instrumentant reçoit les documents suivants de Groupe Chicago par l'entremise de sa plate-forme informatique¹² :
- le mandat au notaire;
 - le formulaire d'acte d'hypothèque de l'institution prêteuse dans lequel les blancs ont été préremplis de façon automatisée par Groupe Chicago;
 - le relevé d'hypothèque (état de compte transmis par le prêteur);
 - l'extrait pertinent de l'index aux immeubles;
 - une note de service à l'attention des emprunteurs qui explique l'implication de Groupe Chicago dans le processus; et
 - le cas échéant, une délégation de signature, permettant à un employé du notaire de signer l'acte d'hypothèque pour et au nom du prêteur;
- k) le notaire instrumentant reçoit un mandat limité : il n'a pas à effectuer une vérification des titres, à analyser le fonds de l'acte, ou à procéder à la radiation des charges hypothécaires antérieures grevant la propriété;
- l) les déboursements hypothécaires (c'est-à-dire le transfert des fonds destinés aux créanciers hypothécaires ou à l'emprunteur) ne transitent pas par le compte en fidéicomis du notaire, Groupe Chicago se chargeant généralement d'aviser le prêteur de procéder aux déboursements requis, le cas échéant, une fois l'acte hypothécaire signé;
- m) le notaire procède ensuite à l'instrumentalisation de l'hypothèque. À la suite de l'approbation de Groupe Chicago, il est autorisé à modifier l'acte notamment pour rectifier la désignation de l'immeuble et l'information relative aux parties ou à l'état civil de l'emprunteur, mais ce, uniquement si les modifications n'altèrent pas les conditions stipulées par le prêteur; et
- n) en dernier lieu, le notaire instrumentant procède à la publication de l'acte d'hypothèque et transmet copie des documents pertinents à Groupe

¹¹ Avant 2013, Me Dragon pouvait agir comme la notaire instrumentant. Cette pratique a depuis cessé et seuls des notaires externes instrumentent dorénavant les actes d'hypothèque.

¹² Dans les cas où un notaire délégué est mandaté, il reçoit les mêmes documents, sauf la délégation de signature du prêteur.

Chicago qui finalise le dossier avec l'institution prêteuse.

[48] Quant à l'obtention des quittances et à la radiation des hypothèques antérieures affectant la propriété, Groupe Chicago génère de façon automatisée l'acte de radiation, et ce, en fusionnant un formulaire standard et l'information transmise par l'institution prêteuse.

[49] Ensuite, l'institution qui donne la quittance ou une personne qui détient une procuration à cette fin¹³ signe l'acte de radiation. L'acte est par la suite transmis à un notaire externe pour fins d'attestation des signatures et de publication au registre foncier.

[50] Lorsque la publication au registre foncier est confirmée, le notaire externe transmet une copie de l'acte de radiation et la preuve de publication à Groupe Chicago.

[51] Quant aux dossiers de refinancement impliquant un acte de prêt subrogatoire et une quittance subrogatoire, le cheminement du dossier diffère sensiblement. L'acte de prêt subrogatoire implique le transfert d'une hypothèque d'une institution prêteuse à une autre, sans augmentation du montant de la garantie et sans la nécessité de constituer une nouvelle hypothèque¹⁴.

[52] En ce qui a trait à l'acte de prêt subrogatoire, les étapes du cheminement du dossier sont les suivantes :

- a) l'acte de prêt subrogatoire est généré de la même façon que l'acte d'hypothèque, à savoir par la fusion automatisée du formulaire standard de l'acte de prêt subrogatoire fourni par l'institution prêteuse et de l'information saisie par l'institution prêteuse dans la plate-forme informatique de Groupe Chicago;
- b) avant la fusion, Groupe Chicago valide l'information saisie par l'institution prêteuse quant à sa forme et son contenu;
- c) une fois l'acte de prêt subrogatoire généré et imprimé, l'acte est transmis à un notaire externe afin qu'il procède à l'attestation de la signature de l'emprunteur;

¹³ Le processus de signature varie selon qu'il s'agit d'un dossier de refinancement interne (par la même institution prêteuse) ou d'un dossier de refinancement externe (l'institution prêteuse n'est pas la même que l'institution initiale).

¹⁴ L'article 1655 du *Code civil du Québec* prévoit que l'acte de prêt subrogatoire et la quittance subrogatoire n'ont pas à être notariés s'ils sont établis par acte sous seing privé en présence de deux témoins : « 1655. La subrogation consentie par le débiteur ne peut l'être qu'au profit de son prêteur et elle s'opère sans le consentement du créancier. Il faut, pour que cette subrogation soit valable, que l'acte de prêt et la quittance soient faits par acte notarié en minute ou par acte sous seing privé établi en présence de deux témoins qui le signent. En outre, il doit être déclaré, dans l'acte de prêt, que l'emprunt est fait pour acquitter la dette, et, dans la quittance, que le paiement est fait à même l'emprunt. » Dans les faits, Groupe Chicago fait notarié l'acte de prêt subrogatoire, mais non la quittance subrogatoire.

- d) l'acte est ensuite retourné chez Groupe Chicago, lequel le renvoie à un notaire externe instrumentant afin qu'il atteste la dernière signature, soit celle du prêteur. C'est un employé de Groupe Chicago qui signe pour et au nom du prêteur en vertu d'une procuration à cette fin du prêteur;
- e) le notaire externe instrumentant voit à la clôture de l'acte (réception en minute) et le retourne à Groupe Chicago pour fins de publication; et
- f) Groupe Chicago procède ensuite à la publication de l'acte de prêt subrogatoire avec la quittance subrogatoire.

[53] Quant à la quittance subrogatoire, elle n'est pas notariée, mais plutôt établie sous seing privé devant témoin. Dans ces cas, Me Dragon veille à la préparation de la quittance et le dossier chemine selon les étapes suivantes :

- a) l'acte de quittance subrogatoire est généré de la même façon que l'acte de subrogation, à savoir à la suite de la fusion automatisée de l'information saisie par l'institution prêteuse dans la plate-forme informatique avec le gabarit de la quittance;
- b) Groupe Chicago valide l'information saisie par l'institution prêteuse quant à sa forme et son contenu;
- c) une fois l'acte de quittance subrogatoire généré et imprimé, Me Dragon vérifie l'acte et atteste la signature de la quittance subrogatoire par le prêteur initial; et
- d) ensuite, elle procède à la publication, conjointement, de l'acte de prêt subrogatoire et de la quittance subrogatoire.

2. Groupe FCT

[54] En ce qui a trait à Groupe FCT, les dossiers cheminent sensiblement de la même façon que chez Groupe Chicago, sous réserve de ce qui suit :

- a) le mandat d'effectuer la vérification sommaire des titres de propriété est confié à un cabinet externe de notaires, l'étude Boucher & Associés;
- b) le notaire instrumentant dans la majorité des cas est un notaire de l'étude Boucher & Associés; et
- c) Groupe FCT n'a recours à des notaires délégués que dans environ 1,6 % des cas.

[55] En terminant, dans tous les cas, c'est Groupe Chicago ou Groupe FCT qui mandatent directement le notaire instrumentant et le notaire délégué, selon le cas.

[56] Groupe Chicago ou Groupe FCT payent également les honoraires et frais du notaire, et ce, à même les frais globaux facturés aux institutions prêteuses pour l'obtention de l'assurance titres et la fourniture des services connexes. Groupe Chicago

et Groupe FCT ne sont pas impliqués dans les discussions ni dans la négociation entre l'institution prêteuse et l'emprunteur quant au partage ou à la prise en charge de ces coûts.

III. LE TRIBUNAL DEVRAIT-IL SE PRONONCER SUR LA DEMANDE POUR JUGEMENT DÉCLARATOIRE?

A. Principes applicables quant aux conditions d'ouverture d'un jugement déclaratoire

[57] Depuis l'avènement du nouveau *Code de procédure civile* le 1^{er} janvier 2016, la possibilité de s'adresser à la Cour supérieure pour solliciter un jugement déclaratoire pour solutionner une difficulté réelle est prévue à l'article 142 du *Code de procédure civile* :

142. La demande en justice peut avoir pour objet d'obtenir, même en l'absence de litige, un jugement déclaratoire déterminant, pour solutionner une difficulté réelle, l'état du demandeur ou un droit, un pouvoir ou une obligation lui résultant d'un acte juridique.

[58] Dans ses commentaires portant sur le nouveau *Code de procédure civile*, la ministre de la Justice confirme que cette disposition reprend dans son principe les règles antérieures portant sur le jugement déclaratoire qui pouvait être obtenu sur requête en vertu de l'article 453 de l'ancien *Code de procédure civile*¹⁵.

[59] L'article 10(3) du *Code de procédure civile* vient par ailleurs confirmer une règle de droit d'application générale voulant que les tribunaux puissent refuser de se prononcer sur des questions théoriques ou lorsque leur décision est sans utilité :

10. Les tribunaux ne peuvent se saisir d'office; il revient aux parties d'introduire l'instance et d'en déterminer l'objet.

Les tribunaux ne peuvent juger au-delà de ce qui leur est demandé. Ils peuvent, si cela s'impose, corriger les impropriétés dans les conclusions d'un acte de procédure pour donner à celles-ci leur véritable qualification eu égard aux allégations de l'acte.

Ils ne sont pas tenus de se prononcer sur des questions théoriques ou dans les cas où le jugement ne pourrait mettre fin à l'incertitude ou à la controverse soulevée, mais ils ne peuvent refuser de juger sous prétexte du silence, de l'obscurité ou de l'insuffisance de la loi.

[Soulignements ajoutés]

¹⁵ MINISTÈRE DE LA JUSTICE, *Commentaires de la ministre de la Justice : Code de procédure civile* : chapitre C-25.01, Montréal, Wilson & Lafleur, 2015, art. 142.

[60] Dans l'affaire *El-Alloul c. Québec (Procureure générale)*, le juge Décarie résume les conditions d'ouverture du jugement déclaratoire¹⁶ :

[24] La lecture conjuguée des articles 142, 10 et 85 du *Code de procédure civile*, de la doctrine et de la jurisprudence sous l'article 453 de l'ancien *Code de procédure civile* permet de résumer les conditions de recevabilité de la demande en jugement déclaratoire ainsi :

- i) le demandeur doit démontrer un intérêt à solutionner une difficulté réelle;
- ii) l'intérêt du demandeur rattaché à cette difficulté réelle doit être né et actuel;
- iii) le tribunal n'est pas tenu de se prononcer sur des questions théoriques ou dans les cas où le jugement ne pourrait mettre fin à l'incertitude ou à la controverse soulevée;
- iv) la demande en jugement déclaratoire doit rechercher à faire déterminer, par le tribunal, l'état du demandeur ou un droit, un pouvoir ou une obligation lui résultant d'un acte juridique;
- v) elle ne peut être utilisée pour contourner les attributions de compétences déterminées par le législateur;
- vi) elle ne sera pas accordée lorsque le jugement aura peu ou pas d'utilité ou lorsqu'il existe d'autres recours prévus à la loi.

[Soulignements ajoutés]

[61] Sur l'exigence de l'existence d'une difficulté réelle à solutionner, les auteurs FERLAND et ÉMERY précisent que le jugement déclaratoire ne vise pas à rendre une opinion, mais à mettre fin à l'incertitude ou à la controverse entre les parties¹⁷ :

1-1098 – Le demandeur doit rechercher devant le tribunal, non une simple opinion, mais un jugement susceptible de mettre fin à l'incertitude ou à la controverse entre les parties, à défaut de quoi le tribunal pourrait refuser de prononcer jugement (art. 10, al. 3).

[62] Il est acquis que la demande pour jugement déclaratoire doit recevoir une application large et libérale¹⁸. Ceci étant, compte tenu de la nature discrétionnaire de ce recours, le Tribunal peut, dans l'exercice de sa discrétion, rejeter la demande même si les conditions d'ouverture au jugement déclaratoire sont satisfaites.

¹⁶ *El-Alloul c. Québec (Procureure générale)*, 2016 QCCS 4821, en appel 500-09-026443-168, par. 24.

¹⁷ Denis FERLAND et Benoît ÉMERY, *Précis de procédure civile du Québec*, 5e éd., vol. 1 « (Art. 1-301, 321-344 C.p.c.) », Montréal, Éditions Yvon Blais, 2015, par. 1-1098.

¹⁸ *Magasins Best Buy Ltée c. Québec (Procureur général)*, 2014 QCCS 1427, par. 76, confirmé par 2015 QCCA 747.

[63] Dans *Compagnie Wal-Mart du Canada c. Commission des relations du travail*, citant le juge Gonthier de la Cour suprême dans *Immeubles Port Louis Itée c. Lafontaine (Village)*¹⁹, la Cour d'appel reconnaît expressément le pouvoir discrétionnaire de la Cour supérieure de refuser un redressement recherché pour des motifs reliés à la conduite de la partie requérante²⁰ :

[39] Comme l'a démontré le juge Gonthier dans *Port Louis*, peu importe le type de recours utilisé pour solliciter l'exercice du pouvoir de contrôle et de surveillance de la Cour supérieure, ce recours en demeure un de nature discrétionnaire. Règle générale, la Cour supérieure usera de sa discrétion pour refuser le redressement recherché pour des motifs reliés à la conduite de la partie requérante plutôt qu'au fond du litige : la partie n'aurait pas agi avec diligence; elle n'aurait pas exercé un recours subsidiaire disponible; sa conduite en tant que telle ferait obstacle au recours en vertu de la théorie des mains propres, etc.

[40] À l'occasion de cette appréciation discrétionnaire, le juge soupèse d'une part la conduite des parties et d'autre part la nature de l'illégalité. Seule l'absence totale de compétence au sens strict permettrait d'écarter la discrétion judiciaire.

[Soulignements ajoutés; Renvois omis]

[64] En l'espèce, les compagnies d'assurance titres soumettent que les conditions d'ouverture pour l'octroi d'un jugement déclaratoire ne sont pas satisfaites et, même si elles l'étaient, que le Tribunal devrait exercer sa discrétion pour refuser le jugement déclaratoire.

[65] Elles invoquent trois motifs au soutien de leur argument :

- a) le recours de la CNQ et du BQ est motivé par des considérations liées à du protectionnisme corporatif plutôt qu'à l'accomplissement de la mission de protection du public de la CNQ et du BQ;
- b) la CNQ et le BQ ayant décidé de ne pas entreprendre les recours pénaux pour exercice illégal de la profession prévus au *Code des professions*, à la L.n ou à la L.B., cela doit faire échec au prononcé d'un jugement déclaratoire; et
- c) il n'est pas indiqué qu'un jugement déclaratoire soit prononcé relativement à certaines pratiques passées qui n'ont plus cours.

[66] Le Tribunal est d'avis qu'il y a lieu en l'espèce de se prononcer sur la demande de jugement déclaratoire, sauf quant aux pratiques passées qui n'ont plus cours. Voici pourquoi.

¹⁹ *Immeubles Port Louis Itée c. Lafontaine (Village)*, [1991] 1 R.C.S. 326.

²⁰ *Compagnie Wal-Mart du Canada c. Commission des relations du travail*, 2006 QCCA 422, par. 39-40.

B. Motifs extrinsèques imputés à la CNQ et au BQ

[67] L'article 23 du *Code des professions* établit que chaque ordre professionnel a pour principale fonction d'assurer la protection du public. Dans l'arrêt *Finney*, le juge LeBel qui écrit pour la Cour suprême du Canada précise que le premier objectif d'un ordre professionnel n'est pas de fournir des services à ses membres ou de défendre leurs intérêts collectifs, mais plutôt de protéger le public²¹.

[68] Il ressort également de l'arrêt *Finney* que la loi confère aux membres de la CNQ ou du BQ un monopole sur l'exécution d'un certain nombre d'actes professionnels dans le but de reconnaître l'importance sociale du rôle de l'avocat ou du notaire dans une société fondée sur la règle de droit.

[69] Les compagnies d'assurance titres soumettent que le recours entrepris par la CNQ et le BQ n'est pas motivé par la recherche de la protection du public, mais plutôt par une attaque en règle contre les compagnies d'assurance titres dans le but avoué de mettre fin à la concurrence que subissent les notaires et les avocats de la part des compagnies d'assurance titres.

[70] D'abord, il est exact comme plaident les compagnies d'assurance titres que la CNQ a déjà émis l'opinion que leurs pratiques étaient légales et légitimes. De même, il est envisageable qu'une décision favorable à la CNQ et au BQ sur la demande pour jugement déclaratoire puisse possiblement avantager économiquement les notaires et les avocats dans leur ensemble.

[71] Néanmoins, le Tribunal est satisfait que la CNQ et le BQ ont institué le présent recours dans le but principal de protéger le public, et non pas dans un but de protectionnisme corporatif indépendamment de la protection du public.

[72] Les compagnies d'assurance titres font grand cas des démarches et prises de positions antérieures de la CNQ quant à la légalité des pratiques des compagnies d'assurance titres.

[73] En effet, au fil des ans, la CNQ s'est penchée à plusieurs reprises sur les activités de compagnies d'assurance titres.

[74] Il appert de la preuve que certains notaires, dont au premier chef l'Association professionnelle des notaires du Québec (« **APNQ** »), estimaient que ces activités étaient illégales en plus de réduire au statut de simple figurant le rôle du notaire dans le cadre de transactions immobilières.

[75] Antérieurement à l'institution du présent recours et malgré les nombreuses interpellations de l'APNQ, la CNQ a conclu à plusieurs reprises que les activités des compagnies d'assurance titres étaient légales et légitimes.

²¹ *Finney c. Barreau du Québec*, 2004 CSC 36, par. 16-17.

[76] Il y a lieu de relater ces démarches et prises de position antérieures de la CNQ, dont certaines ont été communiquées publiquement et d'autres formulées dans le cadre d'enquêtes ou de vérifications liées à l'inspection professionnelle ou au contrôle de l'exercice de la profession.

[77] Ainsi, dès 2003, à la suite d'une enquête de la direction de l'inspection professionnelle de la CNQ relativement aux pratiques des notaires instrumentants qui acceptent un mandat limité à la réception de la signature des emprunteurs, le directeur conclut qu'il n'y a pas matière à instituer une plainte²² :

3.- Conclusion

Il appert que selon les dispositions de la *Loi sur le notariat*, du *Code déontologie* (sic) et du *Règlement sur la tenue des dossiers et des études des notaires*, les notaires qui instrumentent des actes de prêt hypothécaire pour FCT dans le cadre ci-dessus mentionné, ne contreviennent à aucune disposition réglementaire.

Cette façon de faire ne diffère en rien des actes de financement, de fiducie ou autres, préparés par les grands cabinets d'avocats, mais instrumentés par des notaires dont la principale fonction est limitée à recevoir au nombre de leurs minutes l'acte en question.

[78] Le 21 janvier 2005, en réaction à un document que l'APNQ transmet à l'ensemble des notaires et qui critique durement les pratiques de compagnies d'assurance titres, le président de la CNQ, Me Denis Marsolais, diffuse un communiqué à tous les notaires les informant que la CNQ ne partage pas l'avis de l'APNQ.

[79] Me Marsolais indique que le directeur de l'inspection professionnelle et le syndic se sont penchés sur la « problématique ... des centres de traitements de dossiers ». Il écrit qu'à la suite des enquêtes menées, il « ressort clairement ... que le processus mis de l'avant par les centres de traitement ... respecte la loi et les règlements »²³ :

[...] Ce document [le document de l'APNQ] s'inscrit dans la problématique plus large de l'instauration de centres de traitement de dossiers en matière immobilière et sur laquelle la Chambre s'est penchée à de nombreuses reprises depuis 1998. Le 13 janvier dernier, le Bureau a tenu une réunion spéciale à ce sujet et j'aimerais vous faire part de nos réflexions et des conclusions de cette réunion.

Le Bureau a bénéficié des opinions du professeur François Frenette et des notaires Yves Prévost et Stéphane Brunelle, en plus des conclusions de l'enquête menée à ce sujet par le directeur de l'inspection professionnelle, Me Jean-Pierre Bertrand, et des commentaires du syndic de l'Ordre, Me Daniel Gervais.

²² Pièce FCT D-35, Note de service du 11 novembre 2003.

²³ Pièces FCT D-7 et Chicago D-3.

[...]

Dans ses communiqués des 8 décembre et 15 décembre 2004, l'Association affirme qu'il faut « solutionner les intrusions dans les champs de compétence des notaires » et « protéger l'acte notarial ». [...]

Il ressort clairement des enquêtes et des commentaires de la Direction de l'inspection professionnelle et du Syndic que le processus mis de l'avant jusqu'ici par les centres de traitement, que nous avons déjà examiné, respecte la loi et les règlements et nous ne pouvons pas présumer que les notaires qui y participent agissent en contravention avec les normes de pratique. Les notaires sont pleinement responsables de leurs actes, notamment en ce qui concerne le devoir de conseil particulièrement envers les débiteurs et, en conséquence, nous ne croyons absolument pas que les intérêts du public soient en danger.

[Soulignements ajoutés]

[80] Le 20 avril 2005, en réponse cette fois à une lettre d'un notaire se plaignant que les activités de Groupe FCT consistent en l'exercice illégal de la profession de notaire ou d'avocat, Me Marsolais confirme de nouveau que ces activités ont fait l'objet de vérification de l'inspection professionnelle, du Syndic et des services juridiques de la CNQ. Il réitère la conclusion « claire » de la CNQ voulant que les processus qu'utilise Groupe FCT soient conformes à la L.n. et à la L.B.²⁴ :

Je dois vous dire tout d'abord que les processus du centre de traitement ont déjà fait l'objet de vérification de la part de l'inspection professionnelle, du Syndic et des Services juridiques de la Chambre. La conclusion des différentes enquêtes qui ont été menées est claire : les processus utilisés alors étaient conformes à la Loi sur le notariat et à ses règlements et on ne peut prétendre à une pratique illégale de la part du centre.

Il faut comprendre que le travail effectué par le centre de traitement a tout d'abord été requis par l'institution financière selon ses instructions. La préparation d'un dossier hypothécaire est confiée au personnel du bureau du centre sous la supervision d'un notaire. On procède à la préparation matérielle de l'acte à l'aide du formulaire standard de l'institution financière; on vérifie les informations requises par celle-ci; on voit à l'expédition de la documentation nécessaire. Il est clair pour nos observateurs que ce travail est purement clérical et personne du centre ne s'adresse directement ou indirectement au débiteur.

[...] Rien en effet dans le travail effectué au centre de traitement ne s'apparente à un conseil, à un avis ou à une consultation d'ordre juridique, à un travail de rédaction ou de composition juridique, ou à une réception de signatures (sauf, dans de rares cas, celle du représentant de l'institution financière à la demande du notaire instrumentant).

²⁴ Pièce FCT D-54.

Quelles sont les activités réservées aux notaires dont parle l'article 32 du Code des professions? On les retrouve sous le chapeau des droits exclusifs à l'article 15 de la Loi sur le notariat. La lecture de cet article m'amène à croire qu'aucun des gestes posés par le centre de traitement ne constitue un droit exclusif à la profession [...].

[81] Le 19 janvier 2006, le directeur de l'inspection professionnelle rédige une note de service à l'attention du directeur général de la CNQ. Sous le titre « éléments de réflexion », il remarque que tout en étant réducteur, le rôle que les compagnies d'assurance titres confient au notaire dans le cadre d'un refinancement ou d'une quittance subrogatoire n'est pas illégal. Il énonce néanmoins des inquiétudes quant à l'intégrité du registre immobilier québécois si les notaires ne sont pas amenés à corriger les vices de titres constatés²⁵ :

- Le rôle conféré au notaire pour les transactions de type A sont réducteurs par rapport au rôle traditionnel du notaire, sans être illégal.
- Sauf pour la radiation de l'hypothèque dans le cadre d'un refinancement dont la responsabilité appartient à l'assureur-titres, tous autres vices de titres ne sont pas nécessairement corrigés. Cependant, il semble que l'assureur en informe le notaire instrumentant afin que celui-ci en informe, à son tour, le client qui donnera alors au notaire des instructions spécifiques, s'il y a lieu.
- Si les titres, quoique assurés, ne sont pas corrigés, à la longue les titres de l'ensemble du parc immobilier québécois risquent d'être de plus en plus corrompus.

[82] Entre août 2006 et juin 2007, Me Michel Vermette, directeur des services juridiques de la CNQ, rédige quatre rapports portant sur la possibilité pour les compagnies d'assurance titres d'offrir leurs produits par l'entremise d'avocats ou de notaires. Aucun reproche n'y est formulé quant aux pratiques des compagnies d'assurance titres. Au contraire, ce que l'on cherche à établir est une façon pour les notaires d'offrir l'assurance titres en conformité avec la *Loi sur la distribution de produits et services financiers* vu que les notaires ne sont pas autorisés à agir comme « représentant en assurance » selon un avis de l'Autorité des marchés financiers²⁶.

[83] Le 7 août 2007, le directeur de l'inspection professionnelle par intérim rédige une nouvelle note de service qui résume le travail qu'effectuent les notaires à l'emploi de différentes compagnies d'assurance titres. On conclut à nouveau à l'absence de violation à la réglementation et aux lois applicables²⁷ :

²⁵ Pièce FCT D-35, Note de service du 19 janvier 2006.

²⁶ Pièce FCT D-57.

²⁷ Pièce FCT D-35, Note de service du 7 août 2007.

3.- Conclusion

Il appert que selon les dispositions de la *Loi sur le notariat*, du *Code de déontologie* et le *Règlement sur la tenue des dossiers et des études des notaires*, les notaires à l'emploi des assureurs-titres ne contreviennent à aucune disposition réglementaire. En conséquence, la teneur des rapports soumis antérieurement par le Directeur de l'inspection professionnelle, Me Jean-Pierre Bertrand, est toujours actuelle.

[84] Le 18 juin 2008, le Secrétaire adjoint du Comité d'inspection professionnelle écrit à Me Marsolais, président de la CNQ. Il l'informe qu'à la suite des démarches antérieures de l'inspection professionnelle effectuées entre 2003 et 2008, les notaires qui instrumentent des actes de prêt hypothécaire pour FCT dans le cadre de mandats qu'ils reçoivent ne contreviennent à aucune disposition réglementaire. En somme, dit-il, il n'y a aucune matière justifiant le transfert du dossier au cabinet du syndic de la CNQ pour manquements déontologiques ou à la direction des affaires juridiques pour exercice illégal de la profession²⁸.

[85] Ainsi, que ce soit en regard de la conformité des gestes que posent les notaires à l'emploi des compagnies d'assurance titres ou en regard d'allégations portant sur l'exercice illégal de la profession par les compagnies d'assurance titres, la CNQ était jusqu'alors d'avis que les pratiques des compagnies d'assurance titres étaient tout à fait légales.

[86] La CNQ amorce toutefois un changement de cap important entre 2008 et 2011.

[87] Selon la CNQ, ce revirement découle des travaux de la Commission consultative sur l'exercice du droit immobilier de mai 2007²⁹ ainsi que de la création d'un Groupe de travail sur l'assurance titres en juin 2009.

[88] Selon le Tribunal, ces initiatives ne sont pas étrangères au fait que Me Jean Lambert, qui préside la CNQ de 1984 à 1990 puis de 2009 à 2014, fait du combat contre l'assurance titres son cheval de bataille lors des courses à la direction de la CNQ de 2008 et 2010³⁰.

[89] Me Lambert explique à l'audition que sans mettre en cause en tant que tel le produit qu'est l'assurance titres, il en avait contre le mode d'opération des compagnies d'assurance titres et leurs méthodes de mise en marché. Selon lui, le notaire risquait d'être relayé en un simple distributeur de l'assurance titres, tout en n'ayant qu'un rôle

²⁸ Pièce FCT D-35, Note de service du 18 juin 2008. Me Malo joint à sa correspondance trois notes de service datées respectivement des 11 novembre 2003, 19 janvier 2006 et 7 août 2007 qui concluent dans le même sens.

²⁹ Pièces FCT D-11 et Chicago D-9.

³⁰ Me Lambert devient président de la CNQ en décembre 2009 afin de compléter le triennat en cours puis est réélu président en novembre 2010 pour un nouveau triennat, d'où la tenue de deux campagnes électorales durant cette période.

de figurant dans le cadre des transactions immobilières impliquant une assurance titres. Il craignait que l'assurance titres devienne une partie intégrante de toute transaction immobilière et que le notaire perde le contrôle de ces transactions. Pour lui, cela allait non seulement à l'encontre de l'intérêt des notaires, mais également de la protection du public.

[90] C'est ainsi que durant les campagnes électorales de 2008 et de 2010, Me Lambert tient un blogue, publie divers textes et procède à des envois de courriels de masse aux notaires du Québec afin de véhiculer son opinion et son programme. Il s'engage, s'il est élu président de la CNQ, à tout mettre en œuvre pour stopper les pratiques des compagnies d'assurance titres qu'il réproouve³¹.

[91] Conformément au programme électoral sur la base duquel Me Lambert est élu à la présidence de la CNQ, il est exact que sous sa gouverne, la CNQ multiplie les démarches en vue d'examiner les pratiques de compagnies d'assurance titres ainsi que des notaires qui y sont associés, que ce soit à titre d'employés ou de mandataires externes.

[92] À titre d'exemple, le journal L'Entracte de la CNQ rappelle l'adoption par la CNQ en avril 2010 d'une « stratégie ferme à l'égard de la pratique illégale du droit, particulièrement en matière du droit des affaires et de l'immobilier »³².

[93] Le Groupe de travail sur l'assurance titres de la CNQ émet un avis unanime voulant que les pratiques des compagnies d'assurance titres constituent un exercice illégal de la profession de notaire. Le 8 avril 2010, le conseil d'administration de la CNQ adopte une résolution autorisant toute démarche et tout recours relativement à ces pratiques. La CNQ est d'avis que la protection du public est compromise et qu'elle doit agir³³ :

CONSIDÉRANT que le comité constitué afin d'évaluer les pratiques de certaines compagnies d'assurance de titres dans les centres de traitement des dossiers a conclu à l'unanimité que les compagnies d'assurance de titres qui opèrent des centres de traitement de dossiers se livrent à un exercice illégal de la profession de notaire;

CONSIDÉRANT que les assureurs titres qui opèrent de tels centres de traitement effectuent des refinancements hypothécaires depuis plusieurs années;

CONSIDÉRANT que le Comité a été informé qu'une compagnie d'assurance de titres projette maintenant d'étendre ses activités à la conclusion de vente d'immeubles;

³¹ Notamment Pièces FCT D-14, FCT D-15, FCT D-16 et FCT D-65.

³² Pièce FCT D-18.

³³ Pièce FCT D-76.

CONSIDÉRANT que la protection du public est compromise par les pratiques mises en place par les compagnies d'assurance de titres opérant des centres de traitement de dossiers;

Sur proposition dûment appuyée, IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

QUE la Chambre des notaires du Québec entreprenne toute démarche auprès d'organismes constitués afin de protéger le public, initie toute modification législative et réglementaire nécessaire à cette fin et intente tout recours à l'encontre de la pratique illégale exercée dans ces centres de traitement de dossiers le tout, selon les recommandations et sous la supervision du comité de travail constitué aux fins de l'analyse de ces pratiques, du Président de la Chambre des notaires du Québec et du directeur général adjoint de la Direction des services juridiques de la Chambre des notaires.

[Soulignements ajoutés]

[94] Le 7 mars 2011, le comité exécutif de la CNQ adopte une résolution nommant un enquêteur spécial en vertu de l'article 192(6) du *Code des professions* en vue de vérifier si les services professionnels rendus et les transactions qu'effectuent les notaires de l'étude Boucher & Associés à la demande du Groupe FCT sont réalisés en conformité avec le *Code des professions*, la L.n. et ses règlements³⁴.

[95] L'enquêteur spécial visite le cabinet de notaires et des demandes d'informations de la part du syndic adjoint de la CNQ s'ensuivent. La preuve ne permet pas d'établir si cette enquête est aujourd'hui complétée.

[96] Le 8 avril 2011, le présent recours est institué.

[97] Le BQ décide de se joindre à la démarche à l'invitation de la CNQ.

[98] Il est exact que le BQ s'était d'abord penché sur les pratiques des compagnies d'assurance titres en 2009 et avait décidé, après analyse, de fermer son dossier et de ne pas entreprendre de recours pénal à l'encontre de ces dernières pour exercice illégal de la profession³⁵. À ce moment, le BQ estimait que le dossier n'était pas mûr et que la preuve dont il disposait était insuffisante pour justifier l'institution d'un recours pénal.

[99] Toutefois, comme l'explique à l'audition la secrétaire du BQ, Me Champagne, à l'automne 2010, le BQ décide de revoir sa position. En janvier 2011, après avoir effectué des vérifications et analyses additionnelles quant à l'opportunité d'une demande pour jugement déclaratoire, le BQ adopte une résolution autorisant l'institution du présent recours.

³⁴ Pièce FCT D-20.

³⁵ Pièce FCT D-85.

[100] En octobre 2011, en marge de la demande pour jugement déclaratoire qui suit alors son cours, le Comité sur l'exercice illégal de la CNQ discute de la possibilité de « prendre une poursuite pénale contre une petite compagnie utilisant des procédés comparables aux Centres de traitement pour construire une jurisprudence ». Il était également suggéré de « déposer des plaintes disciplinaires contre les notaires employés de Centres de traitement »³⁶.

[101] En novembre 2011, la CNQ intervient dans le cadre des auditions publiques de la commission parlementaire sur le projet de loi N° 24 intitulé *Loi visant principalement à lutter contre le surendettement des consommateurs et à moderniser les règles relatives au crédit à la consommation*. La CNQ invite le législateur à examiner les pratiques des compagnies d'assurance titres et à en baliser sa distribution, tout en indiquant que l'utilité de ce produit est « fort discutable »³⁷.

[102] C'est dans ce contexte que les compagnies d'assurance titres invitent le Tribunal à conclure que le présent recours est motivé par des considérations indépendantes de la mission de protection du public de la CNQ et du BQ.

[103] Or, loin d'y voir là un abus de droit, un protectionnisme mal avisé ou un détournement de la mission de protection du public de la CNQ et du BQ, le Tribunal y voit plutôt la détermination de deux ordres professionnels qui tentent de mettre en œuvre leur importante responsabilité de contrôle de la profession et qui estiment nécessaire de faire trancher par les tribunaux la question de la légalité des pratiques des compagnies d'assurance titres.

[104] Ce faisant, dans la mesure où la CNQ et le BQ agissent de bonne foi et qu'ils ont comme principal motif la protection du public, le Tribunal estime qu'ils peuvent se tromper sans que cela constitue un exercice illégitime de leurs pouvoirs.

[105] Selon le Tribunal, le fait que la volonté de la CNQ et du BQ de protéger le public puisse également concorder avec l'intérêt économique des notaires ou des avocats ne vient pas nécessairement annihiler la légitimité et la légalité de démarches visant la mise en œuvre de leur mission première de protection du public.

[106] Les compagnies d'assurance titres font aussi grand cas du fait que le vendredi 8 avril 2011, le jour même de l'institution du présent recours, mais trois jours avant sa signification aux compagnies d'assurance titres le lundi suivant, la CNQ et le BQ diffusent un communiqué de presse conjoint (intitulé « Avis »)³⁸. L'Avis s'intitule « *La Chambre des notaires du Québec et le Barreau du Québec déposent conjointement un recours afin de protéger le public et faire cesser l'exercice illégal du droit* ». L'Avis résume ensuite la position qu'avancent la CNQ et le BQ dans leur demande pour jugement déclaratoire et en injonction.

³⁶ Pièce FCT D-82.

³⁷ Pièce FCT D-4.

³⁸ Pièce FCT D-24.

[107] L'Avis est notamment transmis aux institutions prêteuses clientes des compagnies d'assurance titres.

[108] Les compagnies d'assurance titres y voient là un geste de provocation, abusif et délibéré de la part de la CNQ et du BQ cherchant à leur nuire.

[109] À l'audience, tant la CNQ que le BQ expliquent qu'ils estimaient opportun, compte tenu de l'importance de l'enjeu, d'accompagner le dépôt de leur poursuite d'un communiqué de presse. Aucun des deux ordres professionnels n'a donné d'instructions aux huissiers de retarder la signification des procédures aux défenderesses. Le fait que la signification soit survenue trois jours plus tard, le lundi 11 avril, est le résultat d'un malheureux contretemps hors de leur contrôle.

[110] Le Tribunal croit le témoignage de la CNQ et du BQ à cet égard. Aucun reproche ne peut être formulé à leur endroit.

[111] Au final, même si la demande pour jugement déclaratoire est rejetée, le Tribunal est d'avis que la principale motivation qui a amené la CNQ et le BQ à instituer le présent recours est de trouver une réponse utile à une question juridique qui représente une difficulté réelle à résoudre, et ce, dans l'accomplissement de leur mission de protection du public.

C. Absence de recours pénal

[112] Lorsqu'un ordre professionnel estime qu'une personne se livre à un exercice illégal de la profession, il peut entreprendre un recours pénal auprès de la Cour du Québec visant à déterminer si cette personne est coupable d'une infraction au *Code des professions* ou à la loi régissant l'ordre professionnel en cause.

[113] Dans un tel cas, la personne visée est soumise à un processus pénal qui comprend certaines garanties procédurales, dont l'obligation pour le poursuivant de communiquer la preuve ou, lorsqu'applicable, le droit de l'accusé de bénéficier du principe interdisant l'auto-incrimination. Par ailleurs, le fardeau applicable au poursuivant est celui du doute raisonnable.

[114] De plus, la décision de la Cour du Québec à l'issue d'un tel processus pénal est appelable à la Cour supérieure puis, sur permission, à la Cour d'appel.

[115] Or, dans le cas d'un recours pour jugement déclaratoire, les règles de preuve ainsi que la nature des garanties procédurales de la partie défenderesse diffèrent.

[116] La question qui se pose en l'espèce est donc de savoir s'il est opportun que la Cour supérieure exerce son pouvoir discrétionnaire d'entendre la demande pour jugement déclaratoire sans que le processus pénal ait d'abord été engagé.

[117] Le Tribunal croit que oui.

[118] Dans *Coastal Contacts Inc. c. Ordre des optométristes du Québec*³⁹, la Cour d'appel était saisie de l'appel d'un jugement de la Cour supérieure qui avait rejeté la requête en irrecevabilité de Coastal Contacts Inc. (« **Coastal** ») qui invoquait des motifs similaires à ceux des compagnies d'assurance titres.

[119] Par voie de requête pour jugement déclaratoire en vertu de l'article 453 de l'ancien *Code de procédure civile*, l'Ordre des optométristes du Québec cherchait une déclaration que Coastal se livrait à des activités professionnelles réservées aux membres de l'Ordre des optométristes ou qu'elle agissait de manière à donner lieu de croire qu'elle était autorisée à le faire. L'Ordre alléguait, entre autres, que la vente de lentilles ophtalmiques par Coastal constituait un exercice illégal de la profession d'optométriste et plaçait Coastal en contravention de l'article 32 du *Code des professions*.

[120] Coastal plaidait l'irrecevabilité du recours au motif que seule la Cour du Québec, chambre criminelle et pénale, était compétente pour trancher le différend. À titre subsidiaire, elle soutenait que, si la compétence de la Cour du Québec n'était pas exclusive, elle était concurrente et la Cour supérieure devait décliner compétence en faveur de la Cour du Québec.

[121] Se fondant sur le caractère discrétionnaire de la demande pour jugement déclaratoire, la juge Grenier de la Cour supérieure estime plus logique, avantageux et approprié de vider la question de droit en Cour supérieure avant de s'engager, le cas échéant, dans des poursuites pénales.

[122] Sous la plume du juge Chamberland, la Cour d'appel confirme le jugement de la juge Grenier. Bien que la Cour du Québec soit compétente pour se prononcer sur une plainte pénale, la Cour d'appel confirme que la compétence de la Cour supérieure en regard du jugement déclaratoire portant sur la légalité des activités de Coastal demeure intacte; il s'agit tout simplement de recours distincts de nature différente. En somme, la Cour du Québec et la Cour supérieure exercent une compétence concurrente afin de déterminer l'assujettissement de Coastal aux lois du Québec et, à ce titre, il appartenait à la juge Grenier d'évaluer, en fonction de sa discrétion, s'il y avait lieu de trancher la question⁴⁰ :

[17] À mon avis, les appelantes ont tort et la juge de première instance a bien exercé son pouvoir discrétionnaire en concluant à la recevabilité de la procédure déclaratoire.

³⁹ *Coastal Contacts Inc. c. Ordre des optométristes du Québec*, 2011 QCCA 1820, demande d'autorisation d'appel à la Cour suprême rejetée, 2012 CanLII 22021 (CSC) (« **Coastal, CAQ 2011** »). La décision de la Cour supérieure rejetant au fond la requête pour jugement déclaratoire est rendue le 3 décembre 2014 par le juge Mayer : *Ordre des optométristes du Québec c. Coastal contacts inc.*, 2014 QCCS 5886, confirmée par *Ordre des optométristes du Québec c. Coastal Contacts Inc.*, 2016 QCCA 837, demande d'autorisation d'appel à la Cour suprême rejetée, 2017 CanLII 442 (CSC) (« **Coastal, CAQ 2016** »).

⁴⁰ *Coastal, CAQ 2011*, *supra*, note 39, par. 15-20.

[18] D'abord, il est erroné de soutenir que l'intimé cherche à obtenir de la Cour supérieure une déclaration de culpabilité pour exercice illégal de la profession. L'intimé est confronté à une difficulté réelle que la juge de première instance identifie clairement, soit celle de l'assujettissement aux lois professionnelles du Québec des activités d'offre et de prestation de services professionnels aux résidents du Québec par les appelantes via l'internet. Par les conclusions de sa requête en jugement déclaratoire, l'intimé demande à la Cour supérieure de déclarer que les appelantes, en procédant de la façon décrite dans la requête, « contreviennent » aux lois québécoises qui encadrent la profession d'optométriste. Il ne s'agit là, selon moi, que d'une autre façon de demander à la Cour supérieure de déclarer que les activités des appelantes sont assujetties aux lois québécoises.

[19] Ensuite, il me semble clair que le recours pénal prévu au *Code des professions* en cas d'exercice illégal d'une profession ne confère pas à la Cour du Québec une compétence exclusive pour trancher la question de l'assujettissement des activités des appelantes aux lois du Québec.

[20] S'agissant de compétences concurrentes, et l'intimé ayant choisi la voie de la requête en jugement déclaratoire, il appartenait à la juge de première instance d'évaluer, en fonction de la discrétion qui lui est conférée, si les circonstances justifiaient la Cour supérieure de trancher la difficulté qui lui était soumise. C'est ce qu'elle a fait et, selon moi, correctement, en affirmant qu'il était plus logique, avantageux et approprié de trancher la question de droit dans le contexte d'une requête en jugement déclaratoire avant de s'engager, le cas échéant, dans la voie de poursuites pénales.

[123] Dans *Duproprrio inc. c. Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ)*, se prononçant sur une demande de permission d'en appeler, le juge Schrager de la Cour d'appel confirme que la Cour d'appel a définitivement fermé la porte sur l'argument des compétences et que la Cour supérieure peut avoir compétence dans de telles circonstances sur un jugement déclaratoire même si un tribunal statutaire a également compétence sur une plainte pénale⁴¹.

[124] Quant à l'argument voulant que les droits fondamentaux de la requérante en appel risquaient d'être bafoués, le juge Schrager le rejette comme étant prématuré⁴² :

[6] La requérante plaide que les questions soulevées sont nouvelles et d'intérêt public puisque le recours est régi par des règles de procédures civiles qui n'accordent pas les protections constitutionnelles, comme c'est le cas en matière pénale. Ceci ne fait pas partie des motifs de la Cour dans le jugement de *Coastal Contacts* selon la position de l'appelante. Par contre, ces arguments sont adressés par le juge d'instance en appliquant l'arrêt *Coastal Contacts* où le

⁴¹ *Duproprrio inc. c. Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ)*, 2016 QCCA 515, par. 5, demande d'autorisation d'appel à la Cour suprême rejetée, 2016 CanLII 74995 (CSC).

⁴² *Id.*, par. 6.

juge observe que si la Cour supérieure a compétence, il n'y a pas lieu de privilégier la procédure pénale au détriment des procédures civiles. [...] Aussi, si l'argument de la requérante était correct, l'exercice de juridiction concurrente (civile et pénale), comme reconnu dans l'arrêt *Coastal Contacts* serait pratiquement impossible. La requérante aura l'occasion, si nécessaire, de soulever toute contravention de ses droits fondamentaux, le cas échéant, devant la Cour supérieure au moment approprié. Il n'y a pas lieu de présumer que les droits fondamentaux de la requérante seront nécessairement enfreints.

[125] Ici, de la même manière, le Tribunal estime que la demande pour jugement déclaratoire de la CNQ et du BQ n'est pas un recours de même nature que le recours pénal pour exercice illégal de la profession qui pourrait être entrepris devant la Cour du Québec. Il n'y a pas lieu pour le Tribunal de s'incliner devant la possibilité d'un tel recours pénal.

[126] De plus, bien que le jugement déclaratoire n'ait pas le même effet qu'une ordonnance de nature pénale, il aura force de chose jugée entre les parties au dossier et sera utile à ces dernières, et ce, même si des procédures pénales devaient éventuellement être entreprises. Comme l'indique le juge Chamberland dans *Coastal*, le fait d'envisager la nécessité d'autres procédures judiciaires n'est pas un obstacle au jugement déclaratoire⁴³ :

[36] Mais le critère de l'effet utile du jugement énoncé à l'article 462 C.p.c. n'est pas celui de savoir si d'autres procédures judiciaires seront nécessaires, mais plutôt celui de déterminer si le jugement mettra fin à l'incertitude (ou à la controverse) entourant la question que le tribunal est appelé à trancher. Le fait d'envisager la nécessité d'autres procédures judiciaires ne doit pas, selon moi, constituer un obstacle dirimant à l'exercice du recours en jugement déclaratoire. Il s'agit tout au plus d'un facteur à prendre en compte dans l'exercice de la discrétion judiciaire inhérente à la requête en jugement déclaratoire. Il faut éviter de « confondre le caractère non exécutoire du jugement déclaratoire et l'aspect d'utilité qu'il peut revêtir ».

[127] De toute manière, le présent recours a été entrepris en 2011, il y a maintenant plus de 6 ans. Les parties impliquées ont consacré à ce recours des ressources humaines et financières considérables, sans parler des ressources judiciaires requises pour assurer la gestion ainsi que l'audition du présent recours.

[128] Mentionnons également qu'en août 2011, les compagnies d'assurance titres ont produit des requêtes en irrecevabilité alléguant essentiellement les mêmes arguments qu'elles soulèvent aujourd'hui. Toutefois, les compagnies d'assurance titres ont ensuite choisi de se désister de ces requêtes, lesquelles ont été rayées le 8 décembre 2011.

[129] Il serait contraire aux intérêts de la justice et aux principes de proportionnalité qui obligent tous les intervenants judiciaires - parties, avocats et juges – de simplement

⁴³ *Coastal*, CAQ 2011, *supra*, note 39, par. 36.

faire fi de tous ces efforts et de ne pas se prononcer sur la demande de jugement déclaratoire. À l'évidence, il y a ici une difficulté réelle à solutionner et il y a lieu de s'y attarder.

D. Pratiques ayant cessé

[130] L'argumentation à l'audience n'a porté que sur les pratiques actuelles et les pratiques passées n'ont pas fait l'objet d'un débat contradictoire.

[131] Dans les circonstances, le Tribunal est d'accord avec les compagnies d'assurance titres qu'il n'y a pas lieu de traiter en l'espèce des pratiques ayant cessé et qui n'ont plus cours.

[132] En effet, dans ces cas, aucune difficulté réelle n'est à solutionner et la question est devenue théorique.

[133] D'ailleurs, la CNQ et le BQ n'ont pas insisté pour que le Tribunal se prononce sur ces pratiques.

IV. LES COMPAGNIES D'ASSURANCE TITRES POSENT-ELLES DES ACTES RÉSERVÉS AUX NOTAIRES ET AUX AVOCATS?

A. Principes applicables quant à savoir ce qu'est un exercice illégal de la profession

[134] La L.n. et la L.B. prévoient que certains actes ne peuvent être posés que par un notaire ou un avocat. L'exercice exclusif de ces actes par les notaires ou les avocats est nécessaire afin de protéger le public. Le public est ainsi assuré que seules les personnes possédant la formation et la qualification requise peuvent exercer ces actes⁴⁴.

[135] Néanmoins, puisque l'exercice exclusif de certains actes confère aux notaires et aux avocats un monopole sur leur exécution, les actes réservés sont limités à ce qui est réellement nécessaire à la protection du public⁴⁵.

[136] Même si les lois d'ordre public doivent recevoir une interprétation large visant la réalisation de leur objet, il est établi que les dispositions relatives à l'exercice exclusif d'une profession doivent être interprétées restrictivement et tout ce qui n'est pas clairement défendu est permis⁴⁶ :

⁴⁴ *Fortin c. Chrétien*, *supra*, note 7, par. 17-18.

⁴⁵ *Fortin c. Chrétien*, *Id.*, par. 11. *Code des professions*, article 26.

⁴⁶ *Coastal*, CAQ 2016, *supra*, note 39, par. 70. Voir également, *Biomedco Services inc. c. Ordre des chimistes du Québec*, 2012 QCCA 785, par. 25, demande d'autorisation d'appel à la Cour suprême rejetée, 2012 CanLII 66232 (CSC); *Bibeau c. Ordre des ingénieurs du Québec*, 2015 QCCA 360, par. 51-53.

[70] Je rappelle enfin que la Cour suprême enseigne que les lois qui créent des monopoles professionnels sanctionnés par la loi, dont l'accès est contrôlé, et qui protègent leurs membres agréés qui remplissent des conditions déterminées contre toute concurrence, doivent être strictement appliquées. Tout ce qui n'est pas clairement défendu peut être fait impunément par tous ceux qui ne font pas partie de ces associations.

[Renvois omis]

[137] En effet, depuis l'arrêt *Pauzé* rendu par la Cour suprême du Canada en 1953, les tribunaux reconnaissent généralement que les dispositions qui créent des monopoles professionnels doivent être interprétées restrictivement puisqu'il s'agit de dispositions à caractère pénal qui limitent la concurrence⁴⁷. En corollaire, les exceptions aux monopoles professionnels créés par des lois d'ordre public reçoivent une interprétation large et libérale⁴⁸.

[138] Si un doute subsiste quant au sens ou à la portée de la disposition étudiée, le doute joue en faveur de la personne à qui l'on reproche d'exercer un acte réservé aux membres d'un ordre professionnel⁴⁹.

[139] Aussi, la norme applicable pour déterminer si une personne non-détentriche d'un permis d'un ordre professionnel prétend exercer une des professions énumérées à l'article 32 du *Code des professions* ou encore l'exerce, est celle de la personne raisonnable. Dans *Lessard c. Ordre des acupuncteurs du Québec*, la Cour d'appel l'exprime ainsi⁵⁰ :

[8] Afin de déterminer s'il y a eu contravention à l'article 32, il faut se placer dans la position d'une personne possédant un quotient intellectuel convenable et se demander quelle serait sa réaction face aux annonces ou aux représentations qui lui sont faites, sans qu'elle doive vérifier les lois ou consulter des dictionnaires avant de requérir les services d'un professionnel;

[140] En dernier lieu, comme précisé par la Cour d'appel dans *Langlois c. Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec*, l'infraction de prétendre avoir le droit de poser un acte réservé n'exige pas la preuve de la commission de l'acte, mais uniquement la preuve que les gestes posés laissent croire que la personne est autorisée à poser l'acte réservé en cause⁵¹ :

⁴⁷ *Pauzé c. Gauvin*, [1954] R.C.S. 15, p. 18.

⁴⁸ *Québec (Procureure générale) c. E.D.*, 2016 QCCA 536, par. 40, demande d'autorisation d'appel à la Cour suprême accueillie, 2016 CanLII 58404 (CSC); *Réfri-Ozone inc. c. Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec (CMMTQ)*, 2011 QCCA 254, par. 40 et 44.

⁴⁹ *Charlebois c. Barreau du Québec*, 2012 QCCA 788, par. 22-23.

⁵⁰ *Lessard c. Ordre des acupuncteurs du Québec*, 2005 QCCA 832, par. 8.

⁵¹ *Langlois c. Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec*, 2014 QCCA 77, par. 20-22; *Langis c. Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec*, 2011 QCCA 1168, par. 7-9; *Association professionnelle des notaires du Québec c. Organisme*

[19] L'infraction concernée n'est pas celle d'avoir exercé illégalement une opération de cette nature. Ce qui est en cause ici c'est le comportement de l'appelant à l'égard des tiers intéressés par l'achat de la maison de monsieur Marchand et rien d'autre.

[20] Aux fins de la preuve de cette infraction, la plaignante devait seulement établir que l'appelant avait agi de manière à donner lieu de croire qu'il était autorisé à exercer l'activité de courtier ou d'agent immobilier, sans plus.

[21] Cette preuve n'exige pas de démontrer une opération de courtage formelle. Certes, l'article 156 de la *LCI* et l'article 3 de la *Loi du courtage immobilier* permettent d'établir les paramètres à l'intérieur desquels la réaction d'une personne raisonnable, témoin des gestes posés par l'appelant, peut être analysée. Cependant, et au-delà des indications fournies par les textes législatifs, la personne raisonnable n'a pas à « vérifier les lois ou consulter des dictionnaires avant de requérir les services d'un professionnel ». La même idée a été reprise par la Cour supérieure dans *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. DuProprio inc.* sous la forme suivante :

En d'autres termes, le juge d'instance devait analyser la preuve en fonction du critère de la personne raisonnable et du sens commun, sans se livrer à l'analyse juridique et grammaticale à laquelle nous convie l'appelant.

[Renvois omis]

[141] Voyons l'application de ces principes aux reproches formulés en l'espèce à l'encontre des pratiques des compagnies d'assurance titres.

B. Reproches formulés à l'égard des compagnies d'assurance titres

1. Recevoir des actes devant être reçus sous forme notariée (art. 15(1) L.n.)

[142] Ce reproche vise les actes d'hypothèque.

[143] L'article 2693 du *Code civil du Québec* prévoit que pour être valide, l'acte d'hypothèque doit être constitué par acte notarié en minute :

2693. L'hypothèque immobilière doit, à peine de nullité absolue, être constituée par acte notarié en minute.

[144] Suivant l'article 15(1) de la L.n., seul un notaire peut recevoir les actes qui doivent, selon la loi, être reçus sous forme notariée :

15. Sous réserve des dispositions de l'article 16, nul autre qu'un notaire ne peut, pour le compte d'autrui:

1° recevoir les actes qui, suivant le Code civil ou une autre loi, doivent être reçus sous forme notariée;

[145] En outre, en vertu de l'article 128(2)b) de la L.B., seul l'avocat peut préparer et rédiger pour autrui un acte d'hypothèque. L'article 129 de la L.B. précise que le notaire peut également poser les actes énumérés à l'article 128, sous réserve des exceptions qui y sont précisées et qui ne sont pas pertinentes en l'espèce :

128. [...] 2. Sont du ressort exclusif de l'avocat en exercice et non du conseiller en loi les actes suivants exécutés pour le compte d'autrui:

[...]

b) préparer et rédiger un testament, un codicille ou une quittance et tout contrat ou document, sauf les baux, affectant des immeubles et requérant l'inscription ou la radiation d'une inscription au Québec;

129. Aucune des dispositions de l'article 128 ne limite ou restreint:

[...]

e) le droit du notaire en exercice de poser les actes qui y sont énumérés [...]

[Soulignements ajoutés]

[146] Ainsi, seul un notaire peut recevoir sous forme notariée un acte d'hypothèque et seuls le notaire et l'avocat peuvent préparer et rédiger pour autrui un acte d'hypothèque.

[147] Selon la CNQ et le BQ, pour recevoir et constituer en minute les actes hypothécaires, le notaire doit nécessairement en contrôler l'établissement, ce qui comprend le fait pour lui de préparer et de rédiger l'acte.

[148] De plus, pour la CNQ et le BQ, la tâche de préparer et de rédiger l'acte d'hypothèque comprend, à son tour, le fait d'inscrire dans le projet d'acte toutes les mentions requises par la loi.

[149] De fait, la CNQ et le BQ plaident spécifiquement que le terme « recevoir » à l'article 15(1) de la L.n. doit recevoir la même interprétation que l'expression « préparer et rédiger ». Les deuxième et troisième conclusions recherchées dans leur recours se lisent d'ailleurs comme suit :

2. DÉCLARER que le terme « recevoir » de l'article 15(1) de la *Loi sur le notariat* (RLRQ, chapitre N-3) inclut le fait de « préparer » et de « rédiger » les

actes qui, suivant le *Code civil* ou une autre loi, doivent être reçus sous forme notariée;

3. DÉCLARER que le terme « dresser » de l'article 15(2) de la *Loi sur le notariat* (RLRQ, chapitre N-3) inclut le fait de « préparer » et « rédiger » les actes sous seing privé se rapportant à des immeubles et requérant leur inscription au registre foncier ou la radiation d'une telle inscription;

[150] Ici, la CNQ et le BQ plaident que les compagnies d'assurance titres contreviennent à la L.n. et à la L.B. puisque ce seraient elles qui, dans les faits, préparent et rédigent les actes d'hypothèque et non pas les notaires mandatés pour instrumentaliser ces actes.

[151] La CNQ et le BQ soulignent que les mentions suivantes sont insérées dans le projet d'acte d'hypothèque par les compagnies d'assurance titres avant que le projet d'acte ne soit transmis au notaire instrumentant :

- a) la comparution des parties;
- b) les obligations garanties;
- c) le montant de l'hypothèque;
- d) la description cadastrale de l'immeuble;
- e) l'état civil et matrimonial de l'emprunteur; et
- f) l'intervention du conjoint, lorsque requise.

[152] Par la suite, le projet d'acte d'hypothèque est transmis au notaire instrumentant, qui, selon la CNQ et le BQ, est uniquement chargé des tâches suivantes :

- a) imprimer l'acte;
- b) procéder à la lecture de l'acte;
- c) fournir les explications requises conformément à son devoir de conseil;
- d) vérifier l'identité des parties;
- e) recevoir les signatures;
- f) signer l'acte et le minuter;
- g) publier l'acte; et
- h) préparer des copies conformes.

[153] Les compagnies d'assurance titres s'opposent à l'interprétation que donnent la CNQ et le BQ à l'expression « recevoir ».

[154] De plus, elles nient poser des actes qui sont réservés aux notaires et aux avocats puisque leur intervention se limite, selon elles, à fusionner de façon automatisée l'information saisie par les institutions prêteuses sur leur plate-forme

informatique avec un formulaire standard préconstitué également soumis par les institutions prêteuses. En somme, elles ne font que remplir des blancs.

[155] Qu'en est-il ?

a) Portée de l'expression « recevoir » un acte notarié

[156] La L.n. n'offre pas de définition de ce que signifie le fait de « recevoir » un acte.

[157] Or, selon le principe cardinal d'interprétation législative, il faut lire les termes d'une loi dans leur contexte global en suivant le sens ordinaire et grammatical qui s'harmonise avec l'esprit de la loi, l'objet de la loi et l'intention du législateur⁵².

[158] Ainsi, le Tribunal constate tout d'abord que l'article 15 de la L.n., qui détaille les actes réservés au notaire, utilise différentes expressions en fonction de l'acte réservé qui est visé, notamment les expressions « recevoir », « dresser » et « préparer ou rédiger »⁵³ :

SECTION III

EXERCICE DE LA PROFESSION

15. Sous réserve des dispositions de l'article 16, nul autre qu'un notaire ne peut, pour le compte d'autrui:

1° recevoir les actes qui, suivant le Code civil ou une autre loi, doivent être reçus sous forme notariée;

2° dresser des actes sous seing privé se rapportant à des immeubles et requérant leur inscription au registre foncier ou la radiation d'une telle inscription;

3° préparer ou rédiger une convention, une requête, un règlement, une résolution et tout autre document de même nature se rapportant à la constitution, l'organisation, la réorganisation, la dissolution ou la liquidation volontaire d'une personne morale ou à la fusion de personnes morales;

4° préparer ou rédiger les déclarations et demandes de nature administrative prescrites par les lois relatives à la publicité légale des entreprises individuelles, des sociétés et des personnes morales;

5° donner des avis ou des consultations d'ordre juridique; [...]

⁵² *Bell ExpressVu Limited Partnership c. Rex*, 2002 CSC 42, par. 26, citant Elmer A. Driedger, *Construction of Statutes*, 2^e éd., Toronto, Butterworths, 1983.

⁵³ Tous les soulignements dans les extraits qui suivent sont ceux du Tribunal.

[159] Cela suggère que ces différentes expressions ont toutes un sens différent.

[160] La L.n. comporte également plusieurs autres articles qui réfèrent au fait pour le notaire de recevoir un acte. Même si ces articles ne se situent pas dans la section de la L.n. traitant des actes réservés, ils permettent néanmoins de dégager le sens qu'entendait donner le législateur au terme « recevoir ».

[161] L'article 10 de la L.n. qui établit la mission du notaire précise qu'en sa qualité d'officier public, le notaire a pour mission de « recevoir les actes auxquels les parties doivent ou veulent donner un caractère d'authenticité ». S'il s'agit d'actes reçus en minute, le notaire doit en conserver le dépôt dans un greffe :

10. Le notaire est un officier public et collabore à l'administration de la justice. Il est également un conseiller juridique.

En sa qualité d'officier public, le notaire a pour mission de recevoir les actes auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité qui s'attache aux actes de l'autorité publique, d'en assurer la date et, s'il s'agit d'actes reçus en minute, d'en conserver le dépôt dans un greffe et d'en donner communication en délivrant des copies ou extraits de ces actes.

[162] Par ailleurs, sous le Chapitre IV, à la section I intitulée « Réception des actes notariés », la L.n. précise qu'un acte notarié peut être « reçu » en minute ou en brevet. On indique quels types de documents peuvent être reçus et de quelle façon :

34. Un acte notarié est reçu en minute ou en brevet.

35. L'acte en minute est celui que le notaire doit verser dans un greffe pour qu'il y soit conservé et qu'il en soit délivré des copies ou des extraits authentiques.

Les actes notariés en minute doivent être reçus et conservés sur tout support qui permet d'en assurer l'intégrité et qui est approuvé par règlement du Conseil d'administration. Ce support peut être différent selon qu'il s'agisse d'un projet d'acte ou d'un acte clos. Les inscriptions des actes doivent, au moment de la clôture de l'acte, être permanentes, sans lacune et être protégées contre les altérations.

L'acte de dépôt dressé par un notaire en vue de verser dans un greffe un document autre qu'un acte reçu en minute ou une copie d'un tel acte ne peut être reçu qu'en minute.

36. Les actes en minute faisant partie d'un greffe sont reçus séparément et numérotés consécutivement en commençant par le numéro un.

[...]

38. L'acte en brevet est celui que le notaire reçoit en original simple ou multiple et qu'il peut remettre aux parties. Aucune copie ou extrait authentique ne peut en être délivré.

Peuvent être reçus en brevet les procurations, autorisations, quittances et autres actes simples.

39. Les actes notariés en brevet peuvent être reçus sur tout support qui permet d'en assurer l'intégrité et qui est approuvé par règlement du Conseil d'administration.

Les inscriptions des actes doivent, au moment de la clôture de l'acte, être permanentes, sans lacune et être protégées contre les altérations.

[163] L'article 43 prévoit que le notaire doit vérifier par tout moyen l'identité, la qualité et la capacité des parties à un acte dont il « reçoit » la signature :

43. Le notaire doit, par tout moyen raisonnable, vérifier l'identité, la qualité et la capacité des parties à un acte notarié dont il reçoit la signature.

Lorsque, en application du deuxième alinéa de l'article 50, la signature de l'une des parties est reçue par un autre notaire que le notaire instrumentant, il appartient à cet autre notaire de vérifier l'identité, la qualité et la capacité de la partie concernée.

[164] L'article 44, qui traite de l'obligation pour les parties à un acte de payer les frais et honoraires du notaire, suggère pour sa part plus clairement une distinction entre le fait de recevoir un acte et le fait de le rédiger :

44. Les personnes qui sont parties aux actes reçus par un notaire ou aux documents rédigés par lui à leur demande sont solidairement tenues au paiement de ses frais et honoraires.

[165] Selon l'article 50, la signature des parties à un acte peut être « reçue » par des notaires différents et on y précise que l'acte peut être « reçu » sur un support autre que le papier. Le fait que des notaires différents puissent « recevoir » un même acte suggère également que la personne qui reçoit l'acte peut être différente de la personne qui prépare et rédige l'acte :

50. L'acte notarié est clos par la signature des parties et des témoins requis suivant le cas, en présence du notaire instrumentant et par la signature de ce dernier, qui doit être apposée le même jour et au même lieu où la dernière des parties à signer l'a fait.

La signature de toute partie à un acte notarié peut être donnée en présence d'un autre notaire que le notaire instrumentant pourvu que ce dernier reçoive la dernière signature; la signature peut aussi être reçue par un notaire habilité à exercer dans un État dont l'ordre professionnel est membre de l'Union

internationale du notariat latin et qui est désigné par le Conseil d'administration, pourvu que cette signature soit reçue dans les limites territoriales de l'État dans lequel ce notaire exerce ses fonctions. Dans ces cas, après signature de la partie et immédiatement au-dessous, le notaire qui l'a reçue doit inscrire et signer une attestation de la réception de cette signature devant lui et de la date à laquelle elle a été reçue.

Dans les limites et suivant les conditions prévues par règlement du Conseil d'administration, la signature des parties et des témoins à un acte reçu sur un support autre que le papier, peut être apposée hors la présence du notaire et celui-ci n'est pas alors tenu de signer l'acte au même lieu où la dernière des parties à signer l'a fait.

[166] Les articles 52, 53 et 94 comportent également des références à la réception d'un acte ou d'une signature :

52. L'acte notarié spécifie: la date de l'acte, le nom, la qualité officielle et le lieu du domicile professionnel du notaire qui le reçoit, le nom, la qualité et l'adresse des parties, avec désignation des procurations ou mandats produits; la présence, le nom, la qualité et l'adresse des témoins requis; le lieu où l'acte est reçu; le numéro de la minute attribué à l'acte, le greffe où l'acte sera versé; le fait que l'acte est reçu en brevet, si tel est le cas; la lecture de l'acte ou, le cas échéant, la mention exigée dans les cas prévus à l'article 51.

53. L'acte notarié doit contenir la signature des parties ou leur déclaration qu'elles ne peuvent signer, la signature des témoins et la signature officielle du ou des notaires.

La signature officielle de tout notaire, autre que le notaire instrumentant, qui reçoit la signature d'une des parties, constitue une désignation suffisante.

Lorsqu'une partie a signé un acte notarié en présence d'un notaire autre que le notaire instrumentant et que le notaire y a inscrit et signé l'attestation conformément au deuxième alinéa de l'article 50, elle est réputée avoir comparu devant le notaire instrumentant pour les fins de cet acte.

94. Le notaire doit faire périodiquement rapport au registraire de l'Ordre des actes qu'il reçoit ou qui lui sont remis pour dépôt dans un greffe et dont mention doit être faite au registre des dispositions testamentaires, au registre des mandats de protection, au registre des consentements aux dons d'organes et de tissus et au registre des directives de fin de vie. Ce rapport peut être signé par le notaire, son procureur, un autre notaire qui verse ses actes dans le greffe commun, l'associé de la société en nom collectif ayant constitué un greffe social et, le cas échéant, le gardien provisoire ou le cessionnaire du greffe.

[167] Il y a lieu également de se référer à l'article 2988 du *Code civil du Québec*. Cette disposition fournit une indication additionnelle de ce qu'il faut entendre par l'expression

« recevoir un acte ». Il s'agirait essentiellement de l'action de vérifier l'identité, la qualité et la capacité des parties, ainsi que le fait que le document traduit leur volonté :

2988. Le notaire qui reçoit un acte donnant lieu à l'inscription ou à la suppression d'un droit sur le registre foncier, ou à la réduction d'une inscription, atteste, par sa seule signature, qu'il a vérifié l'identité, la qualité et la capacité des parties, et que le document traduit la volonté exprimée par elles.

[168] Selon le Tribunal, il ressort de cet exercice que le notaire peut recevoir la signature d'une personne en regard d'un acte qu'il n'a pas lui-même rédigé et donc que l'expression « recevoir » n'a pas la même signification que l'expression « préparer ou rédiger »⁵⁴.

[169] Les expressions « recevoir », « dresser » et « préparer ou rédiger » utilisées par le législateur à l'article 15(1) de la L.n. doivent nécessairement avoir un sens différent. Sauf exception, il faut présumer que le législateur utilise les mêmes mots pour désigner un même concept et des mots différents pour désigner des concepts différents, et ce, de surcroît lorsque les mots sont utilisés dans le même article d'une loi.

[170] Le Tribunal ne peut ainsi retenir la proposition de la CNQ et du BQ quant à la portée de l'expression « recevoir » puisque cela impliquerait en pratique de modifier le sens des termes choisis explicitement par le législateur.

[171] La CNQ et le BQ ont aussi tort de prétendre qu'à défaut de retenir l'interprétation qu'ils proposent, seuls les avocats, à l'exclusion des notaires, pourraient valablement rédiger et préparer des actes d'hypothèque. En effet, l'effet combiné des articles 128(2)b) et 129e) de la L.B. préserve la faculté pour les notaires de rédiger et préparer des actes d'hypothèque.

[172] Plutôt, l'expression « recevoir » un acte signifie le fait pour le notaire :

- a) de confirmer la confection d'un document;
- b) de confirmer que ce document représente véritablement la volonté de la personne qui le signe; et
- c) de vérifier l'identité, la qualité et la capacité de cette personne.

⁵⁴ À titre d'exemple, voir *Giguère c. Chambre des notaires du Québec*, 2004 CSC 1, par. 16 : « L'acte a été rédigé par un notaire qui, après l'avoir préparé, a refusé de le recevoir parce qu'il estimait que les enfants du Dr Boucher refuseraient de le signer s'ils en connaissaient la portée réelle. M. Ayotte a donc fait appel à un autre notaire. Ce second notaire a reçu l'acte sans expliquer aux enfants du Dr Boucher les conséquences juridiques qui en découlent. La Cour a annulé l'acte et statué qu'il incombait au notaire de conseiller ses clients à propos des conséquences juridiques découlant de leurs actes. »

b) Préparation et rédaction des actes d'hypothèque

[173] De toute manière, même s'il fallait retenir la proposition de la CNQ et du BQ voulant que l'expression « recevoir » inclut le fait de « préparer ou rédiger » les actes d'hypothèque, le Tribunal en vient à la conclusion que les compagnies d'assurance titres ne se livrent pas à de telles activités.

[174] Selon le Tribunal, les compagnies d'assurance titres ne rédigent et ne préparent pas les actes en cause.

[175] Un gabarit d'acte d'hypothèque est plutôt fourni aux compagnies d'assurance titres par les institutions prêteuses sous la forme d'un formulaire standard préconstitué dont certaines sections (les blancs) demeurent à être complétées. Pour chaque transaction en cause, les institutions prêteuses fournissent ensuite de façon distincte aux compagnies d'assurance titres les données nominatives et les renseignements spécifiques à la transaction qui doivent être insérés dans les blancs.

[176] Ces données et renseignements sont saisis directement par les institutions prêteuses dans la plate-forme ou le portail informatique de la compagnie d'assurance titres.

[177] Les compagnies d'assurance titres, par l'entremise de leur plate-forme informatique, fusionnent ensuite de façon automatisée le formulaire préconstitué et les données relatives à la transaction visée. En définitive, elles fournissent un service de traitement de données qui consiste essentiellement à remplir les blancs de façon automatisée afin de compléter le formulaire, et ce, à l'aide de l'information saisie par l'institution prêteuse.

[178] Il est exact que les employés des compagnies d'assurance titres peuvent à l'occasion être appelés à vérifier certaines données, dont la désignation cadastrale de l'immeuble ou l'état matrimonial de l'emprunteur, et à corriger les données qui ont été saisies par l'institution prêteuse. Néanmoins, cela ne transforme pas l'opération en un exercice de rédaction ou de préparation au sens où l'entendent la L.n. et la L.B.⁵⁵

[179] La tâche effectuée par les compagnies d'assurance titres est plutôt de nature administrative et routinière et, la plupart du temps, automatisée afin de fusionner l'information relative à une transaction particulière au formulaire.

[180] Il s'agit d'ailleurs de la conclusion à laquelle en est venue la Cour d'appel du Nouveau-Brunswick relativement aux pratiques dans cette province de Groupe FCT.

⁵⁵ Pour les mêmes raisons, le Tribunal ne retient pas les reproches de la CNQ et du BQ voulant que les compagnies d'assurance titres inscrivent en lieu et place du notaire les mentions obligatoires que doivent contenir les actes juridiques ou qu'elles accomplissent à leur place les formalités relatives à la forme des actes juridiques (articles 35 à 58 de la L.n.).

[181] En effet, dans l'affaire *Barreau du Nouveau-Brunswick c. FCT Insurance Company*⁵⁶, la Cour d'appel du Nouveau-Brunswick était appelée à déterminer si FCT se livrait à l'exercice illégal de la profession d'avocat dans le cadre d'un programme similaire à celui offert aux institutions prêteuses au Québec. Quoique la preuve offerte dans cette affaire différerait certainement de celle présentée au Tribunal aux fins de la présente cause, les constats tirés tant par la Cour du Banc de la Reine que par la Cour d'appel du Nouveau-Brunswick sont utiles.

[182] D'abord, en fonction du régime législatif applicable au Nouveau-Brunswick, la Cour du Banc de la Reine conclut que les services fournis par FCT sont autorisés par la *Loi sur le Barreau* du Nouveau-Brunswick. Cette conclusion est peu pertinente en l'espèce compte tenu des différents régimes législatifs dans les deux provinces. Mais, fait plus important, la Cour du Banc de la Reine poursuit son analyse et conclut que de toute manière, les activités de FCT consistent généralement à remplir des formulaires types stéréotypés et non pas à exercer le droit⁵⁷ :

[97] Si j'ai tort de conclure que la *Loi sur le Barreau* n'interdit pas les services dispensés par les demanderesses, je ne suis pas persuadé que la FCT ou la FCTCL exercent le droit. Je souscris au raisonnement que la Cour d'appel des États-Unis a adopté dans l'arrêt *Merrick* (précité) en établissant une distinction entre les services essentiels et les services connexes. Les services dispensés par la FCT et la FCTCL sont connexes à leurs activités autorisées. Dans l'affaire *Merrick*, la défenderesse était une société de fiducie qui était autorisée à se livrer à des activités de nature fiduciaire et remplissait des conventions de fiducie. Les services et le travail effectués par la FCT et la FCTCL sont connexes à leurs activités autorisées, soit l'assurance titres. Ils consistent généralement à remplir des formules types stéréotypées. Ces formules sont analogues à celles que remplissent les agents immobiliers pour vendre ou louer un bien-fonds, à celles que remplissent les agents d'assurance dans le domaine de l'assurance, à celles que remplissent les banquiers pour consentir un prêt, à celles que remplissent les vendeurs d'automobiles dans le cadre de l'achat et du financement de véhicules automobiles et à celles que remplissent les vendeurs de matériel et de chatels dans le cadre des demandes et contrats de carte de crédit.

[Soulignements ajoutés]

[183] Dans un arrêt unanime, la Cour d'appel du Nouveau-Brunswick confirme cette décision. La juge Larlee qui écrit pour la Cour d'appel estime que le fait de remplir des blancs sur un formulaire type d'hypothèque ne constitue pas un exercice illégal du droit selon les lois en vigueur dans cette province⁵⁸ :

⁵⁶ *Barreau du Nouveau-Brunswick c. FCT Insurance Company*, 2009 NBCA 22.

⁵⁷ *FCT Insurance Company c. Barreau du Nouveau Brunswick*, 2007 NBBR 347, par. 97.

⁵⁸ *Barreau du Nouveau-Brunswick c. FCT Insurance Company*, *supra*, note 56, par. 72.

[72] [...] En dehors du processus de DPE, dans le Programme du prêteur ou les Services de clôture de transaction d'achat d'une maison, une seule formule est effectivement remplie : la formule type d'hypothèque du prêteur dans le Programme du prêteur. Le juge du procès a conclu que l'opération consistait simplement à remplir les blancs sur une formule : les nom et prénom de l'emprunteur, le montant du prêt et le calendrier de remboursement. Il s'agit d'un processus informatisé.

[184] De la même manière, au Québec, le fait de remplir électroniquement des blancs ne peut certainement être ce que le législateur avait à l'esprit lorsqu'il a choisi de réserver au notaire la mission de recevoir les actes qui, suivant la loi, doivent être reçus sous forme notariée, ni lorsqu'il a réservé aux notaires et aux avocats le fait de dresser, préparer ou rédiger pour autrui les actes juridiques en cause ici⁵⁹.

[185] L'affirmation de la CNQ et du BQ voulant que le notaire soit dispensé de procéder à l'analyse et à la vérification des formulaires remplis qu'il reçoit est par ailleurs inexacte⁶⁰.

[186] En effet, le notaire demeure tenu de vérifier les renseignements contenus dans l'acte, de prodiguer les explications et conseils requis à l'emprunteur et de recevoir l'acte selon les prescriptions de la loi.

[187] Si le notaire ne satisfait pas à ses obligations, d'autres recours, possiblement d'ordre déontologique, doivent alors être envisagés par la CNQ et le BQ.

2. Dresser des actes sous seing privé pour autrui requérant leur inscription ou leur radiation au registre foncier (art. 15(2) L.n.) et préparer et rédiger une quittance et tout contrat ou document, sauf les baux, affectant des immeubles et requérant l'inscription ou la radiation d'une inscription au Québec (art. 128(2)b) L.B.)

[188] Ce reproche vise les quittances et les quittances subrogatoires.

[189] Afin de produire leurs pleins effets face aux tiers, les quittances et les quittances subrogatoires sont publiées au registre foncier pour que soit radiée l'inscription de la charge hypothécaire ainsi quittancée. Selon les compagnies d'assurance titres, lorsque les hypothèques antérieures ne sont pas radiées, leur risque en tant qu'assureur s'accroît.

[190] En vertu de l'article 15(2) de la L.n. « nul autre qu'un notaire ne peut, pour le compte d'autrui [...] dresser des actes sous seing privé se rapportant à des immeubles et requérant leur inscription au registre foncier ou la radiation d'une telle inscription ».

⁵⁹ *Charlebois c. Barreau du Québec*, supra, note 49, par. 40.

⁶⁰ Requête introductive d'instance ré-réamendée pour jugement déclaratoire et injonction permanente, par. 86.

[191] Pour sa part, l'article 128(2)(b) de la L.B. prévoit que seul l'avocat peut, pour le compte d'autrui, « préparer et rédiger [...] une quittance et tout contrat ou document, sauf les baux, affectant des immeubles et requérant l'inscription ou la radiation d'une inscription au Québec ». Par l'effet de l'article 129(e) de la L.B., le notaire en exercice peut également poser ces actes.

[192] Par ailleurs, selon l'article 2991 du *Code civil du Québec*, l'acte sous seing privé donnant lieu à l'inscription ou à la suppression d'un droit sur le registre foncier doit indiquer la date et le lieu où il a été dressé et y est joint l'attestation par un notaire ou un avocat qu'il a vérifié l'identité, la qualité et la capacité des parties, la validité de l'acte quant à sa forme et que le document traduit la volonté exprimée par les parties :

2991. L'acte sous seing privé donnant lieu à l'inscription ou à la suppression d'un droit sur le registre foncier, ou à la réduction d'une inscription, doit indiquer la date et le lieu où il a été dressé; il y est joint l'attestation par un notaire ou un avocat qu'il a vérifié l'identité, la **qualité et la capacité** des parties, la validité de l'acte quant à sa forme et que le document traduit la **volonté** exprimée par les parties.

[Soulignements et caractères gras ajoutés]

[193] En somme, seul l'avocat peut préparer et rédiger de tels actes pour autrui et seul le notaire peut les dresser ainsi que les préparer et les rédiger pour autrui. Également, seul le notaire peut fournir l'attestation prévue à l'article 2991 du *Code civil du Québec*.

[194] Les compagnies d'assurance titres admettent que le mandat du notaire qui instrumente les actes d'hypothèque n'inclut pas le mandat de préparer, rédiger ou dresser les actes de radiation et les quittances subrogatoires. Elles nient toutefois violer les articles 15(2) de la L.n. et 128(2)(b) de la L.B.

[195] D'abord, les compagnies d'assurance titres plaident que puisqu'elles assument les risques liés aux titres, elles ont intérêt à ce que les charges antérieures soient radiées. Les actes de radiation ne seraient ainsi pas rédigés pour autrui, mais pour elles-mêmes. Le Tribunal ne retient pas cet argument. En effet, les compagnies d'assurance titres ne sont pas parties ni bénéficiaires des actes de radiation ou des quittances subrogatoires. Ces actes ne sont pas rédigés pour elles, et ce, même si elles ont un intérêt dans ces actes.

[196] Ensuite, les compagnies d'assurance titres plaident qu'elles ne préparent pas les quittances et quittances subrogatoires, mais ne font que remplir les blancs sur un formulaire préconstitué qu'elles soumettent ensuite à un notaire pour vérification, attestation et publication.

[197] Dans son plan d'argumentation, Groupe Chicago décrit ainsi le processus relatif à la préparation des quittances :

72. Lorsqu'un emprunteur obtient un refinancement auprès d'un nouveau prêteur, le processus lié à la préparation des quittances (autres que subrogatoires) et des mainlevées est le suivant :

- a) FNF remplit les blancs dans un modèle type, incluant les mentions essentielles identifiées sur le site internet de la CNQ, suivant les instructions du prêteur;
- b) La notaire de FNF effectue une première vérification de la conformité entre les données entrées dans le modèle et le registre foncier;
- c) FNF transmet le document pré rempli au prêteur initial accompagné d'un chèque en remboursement de sa créance;
- d) Suite aux vérifications effectuées par le prêteur, ce dernier signe le document et le retourne à FNF, qui le transmet à son tour à un notaire externe pour fins d'attestation;
- e) Le notaire externe dispose, aux fins d'attestation, des mêmes informations que dans un dossier n'impliquant pas FNF, à savoir, une procuration et une résolution du prêteur, les cartes d'affaires du signataire et des déclarations assermentées de témoins à la signature;
- f) Le notaire externe atteste l'acte de radiation, puis l'envoie pour publication via le portail électronique du registre foncier ;
- g) Lorsque la publication est confirmée, le notaire transmet une copie de l'acte et la preuve de publication à FNF.

73. En cas de refinancement auprès d'un même prêteur, le processus lié aux actes de radiation (autres que dans un contexte subrogatoire) est sensiblement le même, sauf qu'une employée de FNF est alors autorisée à signer le formulaire au nom du prêteur, en vertu d'une procuration et d'une résolution de ce prêteur. L'acte de radiation signé est alors transmis au notaire externe pour fins d'attestation et de publication.

[198] Quant aux quittances subrogatoires, Groupe Chicago précise que le notaire qui atteste la quittance est généralement Me Dragon, la notaire à l'emploi de FNF.

[199] Le processus est similaire pour Groupe FCT.

[200] Bref, les compagnies d'assurance titres plaident qu'elles ne dressent, ne préparent et ne rédigent aucun acte de radiation pour autrui.

[201] Les actes de radiation sont des formulaires standards très simples fournis par les institutions prêteuses ou facilement disponibles sur l'Internet, dont sur le site de la CNQ.

[202] Or, les compagnies d'assurance titres ne font que générer de façon automatisée la quittance par la fusion de ce formulaire préétabli avec l'information saisie par l'institution prêteuse sur la plate-forme informatique.

[203] Vu la façon dont les quittances et les quittances subrogatoires sont générées et comme elles sont attestées puis publiées par des notaires, le Tribunal estime qu'il n'y a pas de contravention par les compagnies d'assurance titres aux dispositions de la L.n. ou de la L.B. à cet égard.

3. Vérification sommaire des titres de propriété de l'emprunteur et avis au prêteur

[204] Une vérification de titres comprend habituellement les éléments suivants :

- a) la confirmation des droits détenus par l'emprunteur dans le bien hypothéqué;
- b) l'analyse du certificat de localisation ainsi que la conformité avec les lois et la réglementation municipale applicables;
- c) la conformité de la description et de la désignation cadastrale de l'immeuble; et
- d) l'existence d'hypothèques immobilières, droits réels ou autres charges grevant l'immeuble.

[205] La CNQ et le BQ reprochent aux compagnies d'assurance titres de vérifier elles-mêmes ou, dans le cas du Groupe FCT, de faire vérifier par des notaires de l'étude Boucher & Associés, les titres de propriété de l'emprunteur, de donner une opinion sur le titre au prêteur et d'insérer elles-mêmes la description cadastrale de l'immeuble dans l'acte de prêt hypothécaire.

[206] Les compagnies d'assurance titres admettent que le mandat au notaire instrumentant exclut spécifiquement la recherche et la vérification des titres.

[207] Les formulaires types de mandat au notaire instrumentant de FCT et FNF contiennent d'ailleurs chacun la mention suivante sous le titre « Limitation de mandat » :

Mandat de FCT⁶¹ :

1- LIMITATION DE MANDAT

[...] Services de Titres FCT ne vous mandate pas à la recherche et à la vérification des titres et ne vous mandate pas à procéder à la préparation de la quittance du ou des créancier(s) existant(s), le cas échéant ainsi qu'à sa publication.

⁶¹ Pièce P-16 (mandat de FCT au notaire instrumentant).

Mandat de FNF⁶² :

1- LIMITATION DE MANDAT

[...]

Par conséquent, FNF Canada reconnaît ne pas vous avoir mandaté pour effectuer l'examen des titres, l'analyse du fonds de l'acte ni de procéder à la radiation de charges hypothécaires ou autres droits grevant l'immeuble, à moins d'instructions contraires. La présente limitation de mandat ne constitue pas en tout ou en partie un dégageant de votre responsabilité professionnelle quant à votre devoir de conseil et autre obligation prévue au *Code de déontologie* ou de toute autre législation pertinente. Une copie de l'index aux immeubles est annexée au dossier.

[Soulignements ajoutés]

[208] Les compagnies d'assurance titres expliquent qu'il est tout à fait normal que la vérification de titres soit exclue du mandat du notaire instrumentant puisque, par nature, l'assurance titres vise justement à couvrir le risque lié au fait que cette étape n'est pas effectuée.

[209] Néanmoins, les compagnies d'assurance titres expliquent qu'aux fins de déterminer si leurs critères de souscription sont satisfaits et de décider de l'assurabilité du risque en cause, elles procèdent à une vérification sommaire des titres de propriété, et ce, à leur seul bénéfice.

[210] Au sein du Groupe Chicago, ce sont les techniciens légaux de FNF œuvrant sous la responsabilité de Me Dragon qui effectuent cette vérification sommaire des titres de propriété.

[211] Au sein du Groupe FCT, cette vérification sommaire est confiée à un cabinet de notaire externe, l'étude Boucher & Associés.

[212] Dans les faits, si un problème quant au titre est décelé lors de cette vérification sommaire, les compagnies d'assurance titres avisent le prêteur en lui transmettant une télécopie ou un formulaire qui identifie, par catégorie, la nature du problème rencontré ainsi que des solutions possibles afin que les critères de souscription soient satisfaits.

[213] Dans le formulaire transmis par Groupe Chicago, le prêteur doit cocher la case qui correspond à la solution retenue. Dans le cas de Groupe FCT, l'avis de la découverte d'un problème affectant l'assurabilité de la transaction ainsi que les solutions possibles sont transmis par un notaire de l'étude Boucher & Associés.

⁶² Pièce P-36 (mandat de FNF au notaire instrumentant) et Pièce P-39 (mandat de FNF au notaire délégué).

[214] La nature des problèmes pouvant être découverts à la suite de la vérification sommaire est variée, mais comprend à titre d'exemple l'existence d'une hypothèque antérieure non radiée, l'existence d'une déclaration de résidence familiale, l'existence d'un avis de vente pour taxes, des procédures de divorce en cours, le décès d'un des propriétaires, etc.

[215] De façon générale, il appartient au prêteur ou à l'emprunteur de régler la difficulté, habituellement avec l'assistance d'un notaire externe. Le prêteur doit ensuite en aviser Groupe Chicago ou Groupe FCT, selon le cas, afin que le dossier puisse reprendre son cours. Dans tous les cas, le prêteur a l'option de tout simplement annuler sa demande pour l'émission d'une assurance titres, ce qui met fin au dossier⁶³.

[216] Les compagnies d'assurance titres expliquent que la vérification sommaire des titres est effectuée non pas aux fins de la préparation des actes de prêt hypothécaire ou subrogatoire ni pour rendre une opinion juridique sur les titres, mais plutôt dans le cadre de la souscription de la police d'assurance titres afin de vérifier si les critères de souscription sont satisfaits.

[217] En somme, selon les compagnies d'assurance titres, cette vérification sommaire n'est pas effectuée pour autrui, mais pour leurs propres besoins. Pour la même raison, elles nient fournir au prêteur quelque opinion que ce soit sur le titre ou se servir de cette vérification dans le but de rédiger la description de l'immeuble dans les actes en cause.

[218] Le Tribunal estime que les reproches formulés par la CNQ et le BQ sont mal fondés.

[219] De la preuve, le Tribunal retient que la vérification sommaire des titres n'est pas effectuée pour autrui, ni pour rendre une opinion juridique sur les titres, mais plutôt pour fins de souscription de la police d'assurance titres. D'ailleurs, les institutions prêteuses ne retirent aucun bénéfice de cette vérification sommaire puisqu'elles se sont départies de tout risque lié à la vérification de titres en souscrivant une police d'assurance titres.

[220] De toute manière, la simple vérification de titres, sans qu'une opinion ne soit rendue à cet égard, ne relève pas de l'exercice exclusif du notaire ou de l'avocat⁶⁴.

[221] C'est d'ailleurs ce qu'écrivait déjà en avril 2005 le président de la CNQ dans une lettre adressée à un notaire qui se plaignait des pratiques des compagnies d'assurance titres. Citant l'opinion juridique alors reçue, le président de la CNQ écrit⁶⁵ :

Et les examens (de) titres qui ne sont d'ailleurs pas de la compétence exclusive des notaires et des avocats servent à l'évaluation du risque à couvrir par la

⁶³ Pièces P-37 et P-42 (sous scellés) pour le Groupe Chicago et P-28 (sous scellés), page 207 pour le Groupe FCT.

⁶⁴ *Association professionnelle des notaires du Québec c. Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec*, supra, note 51, par. 40.

⁶⁵ Pièce FCT D-54.

compagnie d'assurance-titres et non à la confection d'une opinion juridique sur titres.

[222] Il s'agit également de l'opinion de la juge Larlee de la Cour d'appel du Nouveau-Brunswick qui s'exprime ainsi à cet égard⁶⁶ :

[71] [...] Le Programme du prêteur, un programme de refinancement hypothécaire, est offert aux établissements financiers par FCT. Dans ce programme, aucune opinion sur le titre n'est donnée à l'emprunteur ou au prêteur. Une police d'assurance du titre est plutôt délivrée au prêteur. L'avocat représente FCT qui ne délivre une police d'assurance que si elle est convaincue que le titre de propriété réunit toutes les conditions voulues pour sa délivrance.

4. Limitation du mandat et de la responsabilité du notaire

[223] La CNQ et le BQ plaident que les compagnies d'assurance titres limitent tant le mandat que la responsabilité du notaire instrumentant.

[224] Groupe Chicago confirme que le mandat du notaire instrumentant ainsi que celui du notaire délégué sont limités. Le formulaire de mandat de FNF au notaire le prévoit d'ailleurs en ces termes⁶⁷ :

1- LIMITATION DE MANDAT

Votre mandat se limite à ce qui suit :

- procéder à la lecture de l'acte et fournir les explications requises, conformément à vos obligations professionnelles. A cet effet, vous devez vous assurer d'exercer votre devoir de conseil, le tout en conformité avec la législation en vigueur ;
- recevoir la signature des débiteurs/constituants, du représentant de [prêteur] et des intervenants, le cas échéant;
- vérifier l'identité de chacune des parties, faire des copies des pièces d'identité, compléter et signer le formulaire prévu à cet effet, si requis;
- [texte se trouvant dans le mandat du notaire instrumentant uniquement] minuter l'acte et transmettre les copies requises au bureau de la publicité des droits pour fin de publication, et ce, dans les cinq (5) jours ouvrables suivant la signature de l'acte.

⁶⁶ *Barreau du Nouveau-Brunswick c. FCT Insurance Company, supra*, note 56, par. 71-75. À nouveau, bien que le Tribunal ne soit pas lié par la décision de la Cour d'appel du Nouveau-Brunswick et que la preuve offerte dans cette affaire puisse différer de celle dont a bénéficié le Tribunal en l'espèce, les enseignements tirés de cette affaire sont utiles.

⁶⁷ Pièce P-36 (mandat de FNF au notaire instrumentant) et Pièce P-39 (mandat de FNF au notaire délégué).

- *[texte se trouvant dans le mandat du notaire délégué uniquement]* signer l'acte, et faire tout ce qui est requis pour les fins de l'application de l'article 50 de la Loi sur le Notariat.
- *[texte se trouvant dans le mandat du notaire délégué uniquement]* Nous retourner l'original de l'acte ainsi que les documents dans les meilleurs délais.

Par conséquent, FNF Canada reconnaît ne pas vous avoir mandaté pour effectuer l'examen des titres, l'analyse du fonds de l'acte ni de procéder à la radiation de charges hypothécaires ou autres droits grevant l'immeuble, à moins d'instructions contraires. La présente limitation de mandat ne constitue pas en tout ou en partie un dégageant de votre responsabilité professionnelle quant à votre devoir de conseil et autre obligation prévue au Code de déontologie ou de toute autre législation pertinente. Une copie de l'index aux immeubles est annexée au dossier.

[Soulignements ajoutés]

[225] Toutefois, Groupe Chicago nie que ses pratiques comprennent une limitation de la responsabilité du notaire autrement que de façon corrélative à la limitation du mandat.

[226] Quant à Groupe FCT, les limites au mandat sont décrites comme suit⁶⁸ :

Cependant, Services de Titres FCT ne vous mandate pas à procéder à la rédaction et l'analyse de l'acte hypothécaire ainsi qu'à la vérification des dispositions incluses à l'acte. Également, Services de Titres FCT ne vous mandate pas à la recherche et à la vérification des titres et ne vous mandate pas à procéder à la préparation de la quittance du ou des créancier(s) existant(s), le cas échéant ainsi qu'à sa publication.

[227] Ainsi, Groupe FCT confirme également la limitation du mandat et la limitation de la responsabilité du notaire de façon corrélative à l'étendue du mandat⁶⁹.

[228] Cela étant établi, est-ce que la CNQ et le BQ ont raison de soumettre que cette limitation de mandat est illégale ? Le Tribunal croit que non.

[229] D'abord, la CNQ et le BQ n'ont pas expliqué en quoi cette limitation de mandat constituerait un exercice illégal de la profession de notaire ou d'avocat.

[230] Ensuite, la CNQ et le BQ n'ont référé à aucune disposition législative qui serait violée dans les circonstances. Au contraire, l'article 28 de la L.n. prévoit précisément la possibilité de limiter le mandat du notaire dans les limites permises par la loi.

⁶⁸ Pièce P-16 (mandat de FCT au notaire instrumentant).

⁶⁹ Défense FCT, par. 111.

[231] Mais il y a plus. Le Tribunal constate que la CNQ a elle-même non seulement cautionné, mais également demandé à FNF de préciser la limitation du mandat aux notaires. Dans une lettre du 24 août 2010, la CNQ écrit ce qui suit à Groupe Chicago⁷⁰ :

La Chambre des notaires du Québec a été avisée par certains de ses membres que les prêteurs hypothécaires pour lesquels vous offrez des services transactionnels, ne semblent pas être informés que FNF Canada Compagnie d'assurances titres Chicago donne un mandat limitatif aux notaires, que ces derniers ne sont pas mandatés pour procéder aux vérifications des titres de propriété, qu'elle est seule responsable de la validité des titres de propriété et qu'aucun recours ne peut être entrepris par le prêteur ou FNF Canada Compagnie d'assurances titres Chicago contre les notaires.

Auriez-vous l'obligance de nous confirmer par écrit que vous informez les prêteurs par écrit de cette limitation de mandat donnée aux notaires et que vous obtenez de leur part un engagement formel à l'effet qu'ils ne poursuivront d'aucune façon les notaires mandatés dans les transactions.

Vous comprendrez que sans cette limitation de mandat et engagement des prêteurs, nous serons dans l'obligation d'informer nos membres des risques de poursuites qu'ils encourent lors de l'acceptation de l'un de vos mandats.

[Soulignements ajoutés]

[232] De l'avis du Tribunal, la CNQ serait ainsi mal venue aujourd'hui de se plaindre de la limitation du mandat octroyé aux notaires en prétendant que cette limitation, à laquelle le prêteur consent en toute connaissance de cause, constitue un manquement à une quelconque norme ou équivaut à l'exercice illégal de la profession de notaire ou d'avocat.

5. Recours au notaire délégué (art. 50(2) et 53(3) L.n.)

[233] Ce reproche ne s'adresse qu'à Groupe Chicago.

[234] La CNQ et le BQ plaident que selon les articles 50(2) et 53(3) de la L.n., un notaire délégué ne peut accepter un mandat pour la réception de la signature d'une partie que de la part du notaire instrumentant et non pas d'une tierce partie, en l'occurrence Groupe Chicago.

[235] Ils soumettent aussi que le notaire instrumentant ne peut compléter une hypothèque signée par une partie devant un notaire délégué qu'il n'a pas lui-même choisi et mandaté.

[236] Un notaire délégué est un notaire autre que le notaire instrumentant qui est mandaté pour recevoir une des signatures requises à un acte notarié, en l'occurrence

⁷⁰ Pièce Chicago D-1.

celle de l'emprunteur. Le notaire instrumentant demeure toutefois celui qui doit recevoir la dernière signature à l'acte en cause.

[237] Les articles 50(2) et 53(3) de la L.n. prévoient spécifiquement la possibilité de recourir à un notaire délégué :

50. [...]

La signature de toute partie à un acte notarié peut être donnée en présence d'un autre notaire que le notaire instrumentant pourvu que ce dernier reçoive la dernière signature; la signature peut aussi être reçue par un notaire habilité à exercer dans un État dont l'ordre professionnel est membre de l'Union internationale du notariat latin et qui est désigné par le Conseil d'administration, pourvu que cette signature soit reçue dans les limites territoriales de l'État dans lequel ce notaire exerce ses fonctions. Dans ces cas, après signature de la partie et immédiatement au-dessous, le notaire qui l'a reçue doit inscrire et signer une attestation de la réception de cette signature devant lui et de la date à laquelle elle a été reçue.

[...]

53. L'acte notarié doit contenir la signature des parties ou leur déclaration qu'elles ne peuvent signer, la signature des témoins et la signature officielle du ou des notaires.

La signature officielle de tout notaire, autre que le notaire instrumentant, qui reçoit la signature d'une des parties, constitue une désignation suffisante.

Lorsqu'une partie a signé un acte notarié en présence d'un notaire autre que le notaire instrumentant et que le notaire y a inscrit et signé l'attestation conformément au deuxième alinéa de l'article 50, elle est réputée avoir comparu devant le notaire instrumentant pour les fins de cet acte.

[Soulignements ajoutés]

[238] Groupe Chicago explique avoir recours à un notaire délégué dans certaines situations exceptionnelles qui représentent environ 5 % des dossiers. Cela survient généralement dans les cas suivants :

- a) le notaire situé dans la région où demeure l'emprunteur travaille seul et n'a pas d'employé pour signer pour et au nom du prêteur;
- b) le notaire situé à proximité de l'emprunteur ne veut pas conserver l'original de l'acte d'hypothèque, notamment pour des questions de ressources ou d'espace; ou
- c) il est question d'un acte de prêt subrogatoire; dans ce cas, pour des motifs de saine gestion, Groupe Chicago a comme pratique de faire publier l'acte de prêt subrogatoire avec la quittance subrogatoire par un notaire autre

que le notaire instrumentant.

[239] Dans ces cas, un premier notaire est désigné comme étant le notaire délégué pour recevoir la signature de l'emprunteur et un deuxième notaire, le notaire instrumentant, est mandaté pour recevoir la dernière signature, soit celle du prêteur, et pour clôturer l'acte.

[240] Le notaire délégué obtient les mêmes documents que le notaire instrumentant, sauf la délégation de signature du prêteur laquelle incombe au notaire instrumentant. Aussi, le mandat transmis au notaire délégué diffère de celui remis au notaire instrumentant pour refléter la nature du mandat lui étant confié⁷¹.

[241] Selon la CNQ et le BQ, Groupe Chicago contrevient aux articles 50(2) et 53(3) de la L.n. en mandatant un notaire délégué pour la réception de la signature d'une partie, usurpe la fonction de notaire et agit de manière à donner lieu de croire qu'il est autorisé à remplir la fonction de notaire.

[242] Or, ce reproche ne trouve aucune assise dans la L.n. et ne peut donc être retenu.

[243] En effet, nulle part dans la L.n. ne trouve-t-on quelque indication voulant que le mandat au notaire délégué doive nécessairement être donné par un notaire ou par le notaire instrumentant, et ce, à l'exclusion de toute autre personne.

[244] La CNQ et le BQ cherchent ainsi à faire ajouter comme étant un acte réservé, un acte que le législateur n'a pas cru bon de réserver au notaire.

[245] Comme indiqué précédemment, en matière d'exercice illégal d'une profession, ce qui n'est pas spécifiquement interdit est permis⁷².

6. Déboursement hypothécaire et remise des fonds empruntés

[246] La CNQ et le BQ reprochent aux compagnies d'assurance titres d'effectuer les déboursements hypothécaires découlant d'un prêt hypothécaire, et ce, sans que les fonds transitent par le compte en fidéicommiss du notaire instrumentant.

[247] En effet, dans les faits, lorsqu'il s'agit d'un refinancement externe (c.-à-d. que le prêteur initial diffère du nouveau prêteur), les fonds de l'emprunteur destinés au créancier hypothécaire antérieur ou à l'emprunteur lui-même dans certains cas sont remis aux compagnies d'assurance titres. Ce sont elles qui procèdent ensuite aux déboursés hypothécaires en payant le créancier hypothécaire antérieur ainsi que tout autre créancier garanti ou non garanti le cas échéant.

⁷¹ Pièce P-39.

⁷² Voir jurisprudence précitée, note de bas de page 46.

[248] Pour la CNQ et le BQ, cette pratique est irrégulière puisque les fonds déboursés par les institutions prêteuses ne font pas l'objet d'un dépôt dans un compte en fidéicommiss d'un notaire ou d'un avocat et ils ne bénéficient pas du contrôle de leur utilisation exercé par la CNQ ou le BQ en vertu de leur réglementation respective⁷³.

[249] Les fonds déboursés ne font également pas l'objet, selon la CNQ et le BQ, de la protection accordée au public en général aux termes des règlements sur les fonds d'indemnisation⁷⁴ en cas d'utilisation à des fins autres que celles prévues, non plus que de la protection accordée par les fonds d'assurance-responsabilité professionnelle⁷⁵ en cas d'erreur professionnelle.

[250] Le Tribunal ne peut retenir les prétentions de la CNQ et du BQ.

[251] En effet, la CNQ et le BQ n'expliquent pas en quoi il s'agirait ici de l'exercice d'un acte réservé aux notaires ou aux avocats et n'identifient aucune disposition précise de la L.n. ou de la L.B. qui serait ainsi violée.

[252] Au final, le Tribunal ne peut conclure que les compagnies d'assurance titres posent des gestes réservés aux notaires ou aux avocats quant aux déboursements hypothécaires.

7. Donner des avis ou des consultations d'ordre juridique (art. 15(5) L.n. et 128(1)(a) et 129(e) L.B.)

[253] Les reproches formulés ici par la CNQ et le BQ ne sont qu'un corollaire des reproches relatifs à la préparation et à la rédaction des actes hypothécaires, des actes de prêts pour fins de subrogation, des quittances et des quittances subrogatoires ainsi que relativement à la vérification sommaire des titres de propriété. En conséquence, ils doivent suivre le même sort.

[254] Des commentaires additionnels s'imposent toutefois en regard de l'information pouvant être communiquée aux institutions prêteuses à l'occasion de la vérification de titres effectuée par les compagnies d'assurance titres. Comme mentionné, le Tribunal retient que ces dernières ne se livrent qu'à une vérification sommaire des titres de propriété visés, et ce, aux fins de déterminer si leurs critères de souscription sont satisfaits et de décider si elles émettront une police d'assurance titres.

[255] Or, lorsque cette vérification s'avère négative, les compagnies d'assurance titres avisent l'institution prêteuse de la raison pour laquelle la police ne peut être émise et les

⁷³ *Règlement sur la comptabilité en fidéicommiss des notaires*, RLRQ, c. N-3, r. 5.1 et *Règlement sur la comptabilité et les normes d'exercice professionnel des avocats*, RLRQ, c. B-1, r. 5.

⁷⁴ *Règlement sur le fonds d'indemnisation du Barreau du Québec*, RLRQ, c. B-1, r. 11 et *Règlement sur le fonds d'indemnisation de la Chambre des notaires du Québec*, RLRQ, c. N-3, r. 8.1.

⁷⁵ *Règlement sur la souscription obligatoire au Fonds d'assurance-responsabilité professionnelle du Barreau du Québec*, RLRQ, c. B-1, r. 20 et *Règlement sur la souscription au Fonds d'assurance-responsabilité professionnelle de la Chambre des notaires du Québec*, RLRQ, c. N-3, r. 14.

informe des options disponibles afin que leurs critères de souscription puissent être satisfaits, lorsque cela est possible.

[256] S'agit-il là de la fourniture d'un avis ou d'une opinion d'ordre juridique comme le prétendent la CNQ et le BQ ?

[257] Le Tribunal ne le croit pas.

[258] Dans *Charlebois c. Barreau du Québec*, la Cour d'appel, sous la plume du juge Rochette, précise ce qu'est un avis juridique. Ainsi, bien qu'il soit parfois difficile de tirer la ligne entre « information juridique » et « avis juridique », il ne faut pas confondre ces deux notions. L'application de principes de droit à une situation donnée ne constitue pas, dans tous les cas, un avis ou une opinion d'ordre juridique⁷⁶ :

[24] Il existe un doute persistant sur le sens et la portée de l'article 128 (1) a) de la Loi sur le Barreau. Les dispositions de cette loi portant sur l'exercice de la profession d'avocat sont d'ordre public puisqu'elles tendent à protéger l'intérêt général. Mais que faut-il entendre par ces « consultations et avis d'ordre juridique » qui relèvent exclusivement de l'avocat, de par la volonté du législateur d'assurer la protection du public ?

[25] L'intimé plaide que l'application de principes de droit à une situation donnée constitue, dans tous les cas, « un avis d'ordre juridique ». Je suis en désaccord avec cette proposition. Cela signifierait que toute référence à une règle de droit par quiconque, en relation avec une situation concrète, constitue une infraction à la *Loi sur le Barreau*, quelles que soient les circonstances.

[26] Ainsi, pourrait être poursuivie en justice pour exercice illégal de la profession d'avocat la personne qui conseille à son voisin de prendre un recours en annulation de vente d'une résidence pour vices cachés en vertu du *Code civil*, à son amie de présenter une requête pour pension alimentaire en vertu de la *Loi sur le divorce*, voire à son codétenu de rédiger et présenter un recours en habeas corpus ou une requête pour preuve nouvelle au stade de l'appel. Avec égards, cette interprétation ne me paraît pas raisonnable.

[27] Qu'en est-il du professeur de droit qui, sans être un avocat en exercice, émaille son enseignement d'exemples concrets et répond, à l'occasion, à des problématiques vécues par ses étudiants ou des gens de leur entourage ?

[28] Des tempéraments ont été apportés à la rigueur apparente de la règle invoquée par l'intimé. Le juge St-Pierre de la Cour du Québec soulignait à bon droit, dans *Barreau de l'Abitibi-Témiscamingue c. Guindon* :

[...] on s'imagine mal qu'un employé, dans un greffe, ne puisse répondre à une question de renseignement demandée par un client. Rien

⁷⁶ *Charlebois c. Barreau du Québec*, supra, note 49, par. 24-28. Voir aussi, *Moroline GmbH c. Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du Barreau du Québec*, 2015 QCCS 6061, par. 41-45.

n'empêche de fournir des informations qui ne soulèvent aucune contestation, comme par exemple, que certains commerces ferment leurs portes à 21 h 00, d'autres à 18 h 00, que l'amende minimum pour la conduite en état de facultés affaiblies est de 300,00 \$ ou encore qu'il n'y a pas de T.P.S. sur les arachides non salées et qu'il y en a sur celles qui le sont. La Cour ne croit pas qu'il faille être avocat pour donner de telles informations; cela ne correspond pas au rôle plus spécialisé qu'est ou est sensé être celui de l'avocat. Donc, le fait d'exposer des droits, des obligations et des recours prévus dans un texte de loi n'est pas, dans certaines circonstances, du ressort exclusif de l'avocat.

[Soulignements dans l'original]

[259] Ce reproche est donc également mal fondé.

8. Usurpation de la fonction de notaire ou d'avocat ou agir en laissant croire d'être autorisé à remplir la fonction de notaire ou d'avocat (art. 32 L.n. et art. 133 et 135(c) L.B.)

[260] En terminant, la CNQ et le BQ plaident qu'en posant les gestes décrits ci-dessus, les compagnies d'assurance titres usurpent la fonction de notaire et d'avocat ou agissent de manière à laisser croire qu'elles sont autorisées à remplir les fonctions de notaire ou d'avocat, et ce, en contravention de la L.n. et de la L.B.

[261] Compte tenu des conclusions du Tribunal quant aux autres reproches formulés à l'encontre des pratiques des compagnies d'assurance titres, cette prétention est également mal fondée.

V. DEMANDE DE GROUPE FCT POUR COMPENSATION DES HONORAIRES PROFESSIONNELS DE SON AVOCAT

[262] Groupe FCT demande que la CNQ et le BQ soient condamnés au paiement des honoraires professionnels de son avocat encourus en cette affaire. À l'audition, Groupe FCT précise que sa demande se fonde sur l'article 342 du *Code de procédure civile*. Il s'agit d'une disposition de droit nouveau qui autorise le Tribunal à sanctionner « les manquements importants constatés dans le déroulement de l'instance » :

342. Le tribunal peut, après avoir entendu les parties, sanctionner les manquements importants constatés dans le déroulement de l'instance en ordonnant à l'une d'elles, à titre de frais de justice, de verser à une autre partie, selon ce qu'il estime juste et raisonnable, une compensation pour le paiement des honoraires professionnels de son avocat ou, si cette autre partie n'est pas représentée par avocat, une compensation pour le temps consacré à l'affaire et le travail effectué.

[263] La demande de compensation de Groupe FCT doit être rejetée.

[264] En effet, les arguments de Groupe FCT au soutien de sa demande de compensation se recourent ici avec ceux avancés quant aux conditions d'ouverture au jugement déclaratoire. Comme indiqué, malgré que le recours soit rejeté, le Tribunal est d'avis qu'aucun reproche ne peut être formulé à l'endroit de la CNQ et du BQ quant à leur décision d'avoir entrepris ce recours ou quant à leur comportement dans le cadre du déroulement de l'instance. Aucun manquement important ou sérieux n'a été observé.

[265] De toute manière, et ce, malgré l'invitation du Tribunal lui soulignant une lacune de sa preuve⁷⁷, Groupe FCT n'a pas fait la preuve de la valeur des honoraires professionnels de son avocat, ni même fourni au Tribunal quelque information utile que ce soit à cet égard.

[266] Même si le Tribunal jouit d'une large discrétion aux termes de l'article 342 du *Code de procédure civile*, le renvoi à la discrétion du Tribunal ne peut l'autoriser à suppléer une preuve qu'une partie choisit volontairement et en toute connaissance de cause de ne pas faire. Les parties doivent faire la preuve de leurs prétentions, à défaut de quoi elles ne peuvent être retenues⁷⁸.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[267] **REJETTE** la demande;

[268] **AVEC FRAIS DE JUSTICE.**



CHANTAL CHATELAIN, J.C.S.

M^e Michel Décary

M^e Annie Mathieu

BCF

Avocats de la demanderesse/défenderesse reconventionnelle la Chambre des notaires du Québec et du demandeur le Barreau du Québec

M^e Simon Potter

M^e Isabelle Vendette

M^e Geneviève St-Cyr-Larkin

MCCARTHY TÉTRAULT

Avocats des défenderesses Compagnie d'assurances FCT Ltée et Compagnie de titres First Canadian Limitée

⁷⁷ *Code de procédure civile*, article 268.

⁷⁸ *Code civil du Québec*, articles 2803 et 2804.

M^e Sylvain Lussier
M^e Jean-François Forget
M^e Julien Hynes-Gagné
OSLER HOSKIN & HARCOURT
Avocats des défenderesses Compagnie d'assurance titres Chicago et Compagnie FNF
Canada

M^e Isabelle Brunet (Absente)
M^e Alexandre Duval (Absent)
BERNARD ROY (JUSTICE QUÉBEC)
Avocate des mis en cause l'Honorable Stéphanie Vallée, l'Honorable Pierre Arcand et
l'Officier de la publicité foncière

M^e Chantal Hamel (Absente)
Avocate de la mise en cause l'Autorité des marchés financiers

M^e Anik Fortin-Doyon (Absente)
Avocate du mis en cause l'Ordre des arpenteurs-géomètres

Dates d'audition : 10, 11, 12, 13 avril et 3, 4, 5 mai 2017

TABLE DES MATIÈRES

I.	APERÇU	2
II.	CONTEXTE	4
	A. DISPOSITIONS LÉGISLATIVES PERTINENTES	4
	1. Loi sur le notariat	4
	2. Loi sur le Barreau	7
	B. FONCTIONS DE LA CNQ ET DU BQ	10
	C. COMPAGNIES D'ASSURANCE TITRES	11
	D. DESCRIPTION DES SERVICES QU'OFFRENT LES COMPAGNIES D'ASSURANCE TITRES	13
	1. Groupe Chicago	14
	2. Groupe FCT	18
III.	LE TRIBUNAL DEVRAIT-IL SE PRONONCER SUR LA DEMANDE POUR JUGEMENT DÉCLARATOIRE?	19
	A. PRINCIPES APPLICABLES QUANT AUX CONDITIONS D'OUVERTURE D'UN JUGEMENT DÉCLARATOIRE	19
	B. MOTIFS EXTRINSÈQUES IMPUTÉS À LA CNQ ET AU BQ	22
	C. ABSENCE DE RECOURS PÉNAL	30
	D. PRATIQUES AYANT CESSÉ	34
IV.	LES COMPAGNIES D'ASSURANCE TITRES POSENT-ELLES DES ACTES RÉSERVÉS AUX NOTAIRES ET AUX AVOCATS?	34
	A. PRINCIPES APPLICABLES QUANT À SAVOIR CE QU'EST UN EXERCICE ILLÉGAL DE LA PROFESSION	34
	B. REPROCHES FORMULÉS À L'ÉGARD DES COMPAGNIES D'ASSURANCE TITRES	36
	1. Recevoir des actes devant être reçus sous forme notariée (art. 15(1) L.n.)	36
	a) Portée de l'expression « recevoir » un acte notarié	39
	b) Préparation et rédaction des actes d'hypothèque	44
	2. Dresser des actes sous seing privé pour autrui requérant leur inscription ou leur radiation au registre foncier (art. 15(2) L.n.) et préparer et rédiger une quittance et tout contrat ou document, sauf les baux, affectant des immeubles et requérant l'inscription ou la radiation d'une inscription au Québec (art. 128(2)b) L.B.)	46
	3. Vérification sommaire des titres de propriété de l'emprunteur et avis au prêteur	49

4.	Limitation du mandat et de la responsabilité du notaire	52
5.	Recours au notaire délégué (art. 50(2) et 53(3) L.n.)	54
6.	Déboursement hypothécaire et remise des fonds empruntés	56
7.	Donner des avis ou des consultations d'ordre juridique (art. 15(5) L.n. et 128(1)(a) et 129(e) L.B.)	57
8.	Usurpation de la fonction de notaire ou d'avocat ou agir en laissant croire d'être autorisé à remplir la fonction de notaire ou d'avocat (art. 32 L.n. et art. 133 et 135(c) L.B.)	59
V.	DEMANDE DE GROUPE FCT POUR COMPENSATION DES HONORAIRES PROFESSIONNELS DE SON AVOCAT	59